

ROMÂNIA
JUDEȚUL ALBA
MUNICIPIUL SEBEȘ
CONSILIUL LOCAL

HOTĂRÂREA NR.123/2024

Privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 370 mp. situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, localitatea Petrești, înscris în C.F. nr. 99179 Sebeș, cu nr. cad. 99179 și nr. inv.81032223, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș

Consiliul Local al Municipiului Sebeș, jud. Alba;

Întrunit în ședința publică ordinară din data de 28.05.2024, ora 14,00;

Luând în dezbateră proiectul de hotărâre privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 370 mp. situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, localitatea Petrești, înscris în C.F. nr. 99179 Sebeș, cu nr. cad. 99179 și nr. inv.81032223, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș;

Văzând:

- Extras C.F. nr. 99179 Sebeș, nr. cadastral 99179, teren intravilan în sup.de 370 mp. domeniul privat al Municipiului Sebeș, cu plan amplasament imobil;
- Fișa mijlocului fix cu nr. inv.81032223 - domeniul privat al Municipiului Sebeș;
- Raport de evaluare teren intravilan C.F. 99179 Sebeș, întocmit de AXACONSULT S.R.L.

- **Propunerea de concesiune** care cuprinde următoarele documente:

- Cererea înregistrată sub nr. 69428/18.10.2023 privind solicitarea concesiunii unei suprafețe de cca. 300 - 400 mp. teren situat în proximitatea Cimitirului Ortodox Petrești;
- Scrisoarea de intenție înregistrată la Primăria Municipiului Sebeș sub nr. 85272/14.12.2023;
- Informare Consiliul Local al Municipiului Sebeș nr. 361/04.01.2024 privind aprobarea concesiunii terenului în sup.de 370 mp. înscris în C.F. nr. 99179 - Sebeș, nr. cad. 99170;
- Adresa nr. 361/05.01.2024 a Consiliului Local al Municipiului Sebeș - referitoare la aprobarea concesiunii terenului în sup.de 370 mp. înscris în C.F. nr. 99179 - Sebeș, cad. 99179;
- Aviz (ANRSPS) privind neîncadrarea terenului în sup.de 370 mp. în infrastructura sistemului național de apărare;
- Certificat de urbanism nr. 138/25.03.2024, emis de Municipiul Sebeș;

Văzând referatul de aprobare al inițiatorului proiectului de hotărâre, Primarul Municipiului Sebeș, nr.26962/22.04.2024;

Având în vedere:

- raportul de specialitate nr.27037/22.04.2024 întocmit de Compartimentul Patrimoniu, Transport și Coordonare asociații de proprietari, raportul de specialitate nr.27289/22.04.2024 al Serviciului Cheltuieli și Resurse Umane raportul de specialitate nr.27291/123/15.05.2024 al Direcției Venituri și raportul de specialitate nr.27288/16.05.2024 al Biroului Contencios Juridic

Administrație, Transparență Decizională și Arhivă din cadrul aparatului de specialitate al Primarului Municipiului Sebeș;

- Studiul de oportunitate privind concesionarea prin licitație publică a imobilului - teren în suprafață de 370 mp. cu nr. inv.81032223, domeniul privat al Municipiului Sebeș;

Având avizul nr.380/2024 al Comisiei de studii prognoze economico-sociale, buget, finanțe, avizul nr.404/2024 al Comisiei pentru administrație publică locală, juridică și de disciplină și avizul nr.393/2024 al Comisiei pentru amenajarea teritoriului, urbanism, lucrări publice, administrarea domeniului public și privat din cadrul Consiliului Local al Municipiului Sebeș;

În aplicarea prevederilor Art. 308 - 309 din O.U.G. nr. 57/2019 Cod administrativ referitoare la procedura administrativă a concesionării;

În temeiul Art. 129 alin. (2) lit. c) coroborat cu alin. (6) lit. b), completat cu Art. 308 – 309, art.302-330, art.362 alin.1) și alin.3) din O.U.G. nr. 57/2019 – privind Codul Administrativ, cu completările și modificările ulterioare;

În baza dispozițiilor art. 139 din Ordonanța de Urgență a Guvernului nr. 57/03.07.2019 privind Codul administrativ cu modificările și completările ulterioare;

HOTĂRĂȘTE:

Art.1. Se însușește Studiul de oportunitate privind aprobarea concesionării prin procedură de licitație publică a imobilului - teren în suprafață de 370 mp. categorie de folosință "curți construcții", situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, loc. Petrești, înscris în C.F. nr. 99179 Sebeș, nr. cad. 99179, nr. inv.81032223 - domeniul privat al Municipiului Sebeș, constituit în Anexa nr.1 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.2. Se aprobă concesionarea prin licitație publică a imobilului - teren intravilan în suprafață de 370 mp. înscris în C.F. nr. 99179 Sebeș, nr. cad. 99179, situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, loc. Petrești, aparținând domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv.81032223.

Art.3. Se însușește Raportul de evaluare în vederea determinării redevenței minime lunare referitoare la concesionarea prin licitație publică a imobilului identificat la Art.1. și Art.2. de către expert evaluator autorizat AXACONSULT SRL, membru ANEVAR. constituit în Anexa nr. 2 la prezenta hotărâre.

Art.4. Se aprobă Documentația de atribuire a contractului de concesiune având ca obiect concesionarea terenului identificat la Art.1 și Art.2 prin procedură de licitație publică, având ca unic criteriu de atribuire "cel mai mare nivel al redevenței ofertat", conform Anexei nr.3 la prezenta hotărâre.

Art.5. Se constituie **Comisia de selecție și evaluare a ofertelor** depuse în cadrul procedurii de licitație publică aprobată la Art. 2, în următoarea componență :

- 1). - LUPU Ovidiu.....consilier local.....președinte ;
 - 2). - MILEA Aurel.....funcționar public.....membru ;
 - 3). - ILEA Monica.....funcționar public.....membru ;
 - 4). - EKART Felix.....funcționar public.....membru ;
 - 5). - COSTEA Mihai.....funcționar public.....membru ;
- Secretar comisie.....LAZĂR Maria

Membrii de rezervă :

- 1). - ALISIE Crina..... consilier local ;
- 2). - BUNEA Ionel.....funcționar public ;
- 3). - DECEAN Cristina.....funcționar public ;
- 4). - OLTEAN Mirela.....funcționar public ;
- 5). - BIȘBOACĂ Vasile.....funcționar public ;

Secretar comisie (rezervă)..... ȚIMPEA Georgeta

Art.6. Se aprobă contractul-cadru de concesiune a imobilului - teren identificat la Art.2 și se constituie în Anexa nr.4 - parte integrantă din prezenta hotărâre.

Art.7. Cu ducerea la îndeplinire a prezentei hotărâri răspunde Primarul Municipiului Sebeș prin aparatul de specialitate din subordine.

Art.8. Prezenta hotărâre poate fi atacată de către persoanele îndreptățite, în termenul și în condițiile prevăzute de Legea nr. 554/2004, privind contenciosul administrativ, cu modificările și completările ulterioare.

Prezenta hotărâre va fi afișată, se va publica pe site-ul primăriei și în monitorul oficial al Municipiului Sebeș și se comunică:

- Instituției Prefectului Județului Alba
- Primarului Municipiului Sebeș;
- Viceprimarului Municipiului Sebeș;
- Arhitectului – șef;
- Direcției Venituri;
- Serviciului Cheltuieli Resurse Umane;
- Biroului Contencios Juridic Administrație Transparentă Decizională și Arhivă;
- Compartimentului Patrimoniu Transport Coordonare Asociații de Proprietari;
- D-nei. Ștefan Maria, mun. Sebeș, loc. Petrești, str. Cireșului, nr. 12B
- Persoanelor nominalizate la Art. 5.

Sebeș la 28.05.2024

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier local, POLOȘAN IOAN

CONTRASEMNEAZĂ

SECRETAR GENERAL Municipiul Sebeș

VLAD CRISTINA ELENA

Total consilieri locali	19
Prezenți	18
Pentru	18
Împotrivă	-
Abțineri	-
Neparticipare la vot	-

Anexa 1 la HCC nr. 123/2024

MUNICIPIUL SEBEȘ

Comp. Patrimoniu Transport și

Coordonare Asociații de Proprietari

Nr. 24040 / 22.04.2024

STUDIU DE OPORTUNITATE

**privind aprobare concesiunii imobilului - teren în suprafață de 370 mp. nr. inv. 81032223
- domeniul privat al Municipiului Sebeș, înscris în C.F. nr. 99179 Sebeș, nr. cad. 99179**

1) Descrierea și identificarea bunului care urmează să fie concesionat:

Terenul în suprafață de 370 mp. este situat în intravilanul Municipiului Sebeș, localitatea Petrești, în proximitatea cimitirului ortodox și a capelei mortuare și are categoria de folosință "curți construcții".

La momentul formulării propunerii de concesionare terenul este liber, negravit de sarcini, are acces la principalele utilități, fiind situat în vecinătatea D.N. 67C Sebeș - Novaci.

Terenul ce urmează a fi concesionat este înscris în C.F. nr. 99179 Sebeș, nr. cad. 99179 și aparține domeniului privat al Municipiului Sebeș, cu nr. inv. 81032223.

2) Motive care justifică concesionarea bunului

Fiind situat în apropierea Cimitirului Ortodox Petrești, lângă capela mortuară, concesionarea terenului în vederea desfășurării unor activități de asigurare a serviciilor funerare răspunde nevoilor din zonă.

Din cele prezentate în Planul de afaceri, referitor la motivarea afacerii, rezultă că serviciile funerare sunt necesare nu doar pentru segmentul de piață raportat la localitatea Petrești, ci și pentru un segment de piață mai extins și la alte localități situate pe Valea Sebeșului.

Actualmente terenul nu este exploatat în alt mod, concesionarea acestuia fiind o soluție de valorificare superioară, aducătoare de profit la bugetul local.

Prin caietul de sarcini al licitației se stabilesc cerințe cu privire la protecția mediului înconjurător.

3) Nivelul minim al redevenței

Nu poate fi mai mic sau egal cu nivelul minim al redevenței stabilit de expertul evaluator.

Se propune nivelul minim al redevenței lunare de 320 lei/lună.

4) Durata estimată a concesiunii este de 49 de ani - durata maximă prevăzută la Art. 306 alin.

(1) Cod administrativ.

5) Termene previzibile pentru realizarea procedurii de concesionare

3 luni de la data aprobării concesiunii de către consiliul local.

Coord. Comp. P.T.C.A.P.

Felix Ekart

Întocmit document

Gheorghe Barbu

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier Local Poloșan Ioan

SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ

Vlad Cristina Elena

ANEXA 2 la HCL 123/2024

RAPORT DE EVALUARE
TEREN INTRAVILAN
CF 99179 Sebeș

mun. Sebeș, loc. Petrești,
str. Valea Sebeșului, jud. Alba

Proprietar: Municipiul Sebeș - Domeniul Privat

FEBRUARIE 2024

Către: CONSILIUL LOCAL AL MUNICIPIULUI SEBEȘ

Referitor la evaluarea imobilului **teren intravilan**, situat în Sebeș-Petrești, str. Valea Sebeșului, fn., jud. Alba, identificat juridic prin extrasul CF nr. 99179 Sebeș, nr. cad. 99179 – curți construcții intravilan – 370 mp, teren aflat în proprietatea Municipiului Sebeș – Domeniul Privat, în scopul concesiunii de către proprietar:

La solicitarea dumneavoastră am inspectat și evaluat terenul anterior menționat. Raportul de evaluare prezintă bazele pe care s-a stabilit opinia evaluatorului, valoarea estimată este valoarea de piață.

Accesul la proprietate se poate face din str. Valea Sebeșului, drum asfaltat.

Terenul este situat în într-o zonă mixtă, cu proprietăți industriale, administrative sau chiar comerciale, dar și cu case de locuit de tip unifamilial. În prezent zona este în dezvoltare.

S-a inspectat zona de amplasare conform indicațiilor clientului. Inspecția a fost efectuată în data de 31.01.2024 din partea proprietarului terenului fiind prezent dl. Ekart Felix.

Conform celor constatate în urma inspecției din teren și informațiilor clientului zona de amplasare a terenului dispune de utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale – la limita de proprietate).

Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului, în același timp și destinat).

Datele de bază ale raportului și opinia evaluatorului, indică astăzi 5 februarie 2024 o valoare de piață de:

V = 38.100 lei (treizecișioptmiiunasutălei)

echivalent **7.662 euro** la cursul de 1 euro = 4,9728 lei valabil în 05.02.2024

pentru terenul evaluat, bazată pe valorile obținute în urma aplicării metodelor de evaluare descrise în raport.

Având în vedere cele enumerate în raport și incertitudinea de pe piața imobiliară actuală, precum și lipsa unei piețe imobiliare active privind imobile similare celui de evaluat considerăm că valoarea obținabilă a redevenței anuale este situată în plaja:

V = 1.524 – 3.810 lei/an

echivalent **306 – 766 euro/an** la cursul de 1 euro = 4,9728 lei valabil în 05.02.2024

Raportul a fost întocmit conform standardelor, recomandărilor și metodologiei de lucru recomandate de către Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR).

ALBA IULIA
05.02.2024

Evaluator:

CERTIFICARE

Prin prezenta, în limita cunoștințelor și informațiilor deținute, certificăm că faptele prezentate în acest raport sunt adevărate și corecte. De asemenea, certificăm că analizele, opiniile și concluziile prezentate sunt limitate de ipotezele considerate și reprezintă analizele opiniile și concluziile noastre personale, neinfluențate de niciun factor. În plus certificăm că nu avem niciun interes prezent sau de perspectivă în proprietatea imobiliară care face subiectul prezentului raport de evaluare și niciun interes sau influență legată de părțile implicate.

Suma ce ne revine drept plată pentru realizarea prezentului raport nu are nicio legătură cu declararea în raport a unei anumite valori (din evaluare) care să favorizeze clientul. Analizele și opiniile noastre au fost bazate și dezvoltate conform cerințelor din Standardele de Evaluare (SEV), recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR. Evaluatorul a respectat codul deontologic al meseriei sale.

În elaborarea prezentului raport nu s-a primit asistență semnificativă din partea niciunei alte persoane în afara evaluatorilor care semnează mai jos. S-au primit, însă, informații importante (suprafețe și alte elemente legate de identificarea tehnică și juridică a imobilului) de la client.

Prezentul raport se supune normelor ANEVAR și poate fi expertizat (la cerere) de către unul din membri autorizați special în acest sens de către susnumita organizație.

La data elaborării acestui raport, evaluatorii care semnează mai jos sunt membri ANEVAR, au îndeplinit cerințele programului de pregătire profesională al ANEVAR și au competența necesară întocmirii acestui raport.

ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator ANEVAR



ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator ANEVAR



CUPRINS

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

- 1.1. Ipoteze și ipoteze speciale
- 1.2. Obiectul evaluării
- 1.3. Scopul evaluării
- 1.4. Drepturile de proprietate evaluate
- 1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.
- 1.6. Data evaluării
- 1.7. Moneda raportului
- 1.8. Modalități de plată
- 1.9. Inspekția proprietății
- 1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora
- 1.11. Clauza de nepublicare
- 1.12. Valabilitatea raportului

2. PREZENTAREA DATELOR

- 2.1. Identificarea proprietății
 - 2.1.1. Amplasamentul
 - 2.1.2. Accesul
 - 2.1.3. Asigurarea cu utilități
 - 2.1.4. Situația juridică
 - 2.1.5. Prezentarea clientului
- 2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)
 - 2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate
 - 2.2.2. Analiza ofertei competitive
 - 2.2.3. Analiza cererii solvabile
 - 2.2.4. Echilibrul pieței

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

- 3.1. Cea mai bună utilizare
- 3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)
 - 3.2.1. Etapele parcurse pentru determinarea acestei valori
 - 3.2.2. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare
- 3.3. Metode de evaluare a terenului
 - 3.3.1. Metoda comparației directe
- 3.4. Rezultatele evaluării
- 3.4. Rezultatele evaluării
- 3.5. Calculul redevenței

4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

ANEXE

1. TERMENII DE REFERINȚĂ AI EVALUĂRII

1.1. Ipoteze și ipoteze speciale

La baza estimării valorilor raportate stau o serie de ipoteze și ipoteze speciale, care sunt prezentate în cele ce urmează. Opinia evaluatorului este exprimată în concordanță cu aceste ipoteze, precum și cu celelalte aprecieri din acest raport.

Principalele ipoteze și ipoteze speciale de care s-a ținut seama în elaborarea prezentului raport de evaluare sunt următoarele:

- Aspectele juridice se bazează exclusiv pe informațiile și documentele furnizate de către solicitantul lucrării și au fost luate în considerare fără a se întreprinde verificări sau investigații suplimentare.
- Dreptul de proprietate evaluat este descris la capitolul aferent, acesta fiind cel desprins din documentațiile puse la dispoziție de client (fără a se face investigații/verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului în același timp și destinatar).
- Evaluatorul nu are nicio informație privitoare la faptul că proprietatea ar fi traversată de rețele magistrale de utilități sau zone de restricționare care ar limita dezvoltarea acesteia altele decât cele descrise în raport. În urma inspecției pe teren nu au fost descoperite indicii care să arate o astfel de restricție, evaluatorul nefăcând nicio investigație suplimentară pentru a descoperi aceste restricții deoarece nu are abilitatea de a întocmi eventuale studii care să certifice dacă proprietatea este afectată de o astfel de restricție sau nu.
- Nu am realizat niciun fel de investigație pentru stabilirea existenței contaminanților. Nu am fost informați de nicio inspecție sau raport care să indice prezența contaminanților sau a materialelor periculoase. Evaluatorul nu-și asumă nicio responsabilitate pentru asemenea condiții sau pentru obținerea studiilor necesare pentru a le descoperi. Presupunem că nu există niciun fel de contaminații, iar valoarea nu a fost afectată de niciun cost aferent decontaminării.
- Situația actuală a proprietății, scopul și utilizarea prezentei evaluări au stat la baza selectării metodelor de evaluare utilizate și a modalităților de aplicare a acestora, pentru ca valorile rezultate să conducă la estimarea cea mai probabila a valorii proprietății în condițiile și tipului valorii selectate (descrise pe parcurs). Evaluatorul consideră că presupunerile efectuate la aplicarea metodelor de evaluare au fost rezonabile în lumina faptelor și informațiilor avute la dispoziție la data evaluării.
- Evaluatorul a utilizat în estimarea valorii numai informațiile pe care le-a avut la dispoziție neexcluzând posibilitatea existenței și a altor informații de care evaluatorul nu avea cunoștință.
- Prezența evaluare a fost întocmită pentru scopul declarat în cadrul raportului și asumat prin contractul de prestări servicii întocmit între evaluator și beneficiar. Acest raport de evaluare nu va putea fi utilizat pentru niciun alt scop decât cel declarat.
- Evaluatorul nu a făcut nicio măsurătoare a proprietății. Dimensiunile proprietății au fost preluate din extrasul CF pus la dispoziție de către reprezentanții proprietarului. Evaluatorul nu are calificarea de a valida sau realiza documentații topografice sau certificări de suprafețe. Datele puse la dispoziția evaluatorului se consideră a fi corecte dar nu se asumă nicio responsabilitate în această privință.
- Evaluatorul a obținut informații, opinii, estimări din surse considerate a fi corecte și de încredere, dar nu se asumă nicio responsabilitate în cazul în care acestea s-ar dovedi a fi incorecte.
- Evaluatorul nu are cunoștință de posibilele litigii generate de elemente ascunse sau vecinătăți care să afecteze proprietatea evaluată.
- Opinia evaluatorului este cu referire la proprietate așa cum reiese din informațiile puse la dispoziție de client, fiind limitată exclusiv la acestea.
- Raportul de evaluare este valabil în condițiile economice, fiscale, juridice și politice de la data întocmirii sale. Dacă aceste condiții se vor modifica concluziile acestui raport își pot pierde valabilitatea.
- Intrarea în posesia unei copii a acestui raport nu implică dreptul de publicare a acestuia.

- Evaluatorul, prin natura muncii sale, nu este obligat să ofere în continuare consultanță sau să depună mărturie în instanță relativ la proprietatea subiect.
- Nici prezentul raport, nici părți ale acestuia (concluzii referitoare la valori, identitatea evaluatorului) nu trebuie publicate sau mediatizate fără acordul scris prealabil al evaluatorului.
- Orice valori estimate în raport se aplică întregii proprietăți și orice divizare sau distribuie a valorii pe interese fracționate va invalida valoarea estimată, în afara cazului în care situația a fost prevăzută în raport.

1.2. Obiectul evaluării

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** amplasat în Sebeș, loc. Petrești, str. Valea Sebeșului, fn., jud. Alba, în zona periferică a localității, pe malul stâng al râului Sebeș, având suprafața de 370 mp cu front la drum de 15,11 m. Terenul este plan, are formă regulată și este situat pe malul râului Sebeș, între albia râului și șoseaua Transalpina (DN 67C). Acesta este condiționat de restricții de construire cauzate atât de frontul la un drum național cât și de faptul că lotul este traversat de rețelele publice de utilități: conducta de gaze naturale în partea dinspre drum și rețeaua de energie electrică în partea dinspre râul Sebeș.

1.3. Scopul evaluării

Scopul prezentului raport de evaluare este concesionarea terenului de către proprietar, în cadrul prezentei lucrări fiind estimată valoarea de piață a imobilului prezentat mai sus așa cum este definită în standardul SEV 104 – Tipuri ale valorii.

1.4. Drepturile de proprietate evaluate

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al Municipiul Sebeș – Domeniul Privat asupra terenului menționat anterior.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din informațiile puse la dispoziție de client fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinat.

1.5. Bazele evaluării. Tipul valorii estimate.

Conform contractului se urmărește estimarea „valorii de piață” a terenului subiect.

Evaluarea executată conform prezentului raport reprezintă o estimare a **valorii de piață** a imobilului prezentat, așa cum este aceasta definită în **SEV 104 – Tipuri ale valorii**. Conform acestuia **valoarea de piață** este *suma estimată pentru care un activ sau o datorie ar putea fi schimbat(ă) la data evaluării, între un cumpărător hotărât și un vânzător hotărât, într-o tranzacție nepărtinitoare, după un marketing adecvat și în care părțile au acționat fiecare în cunoștință de cauză, prudent și fără constrângere.*

Raportul de evaluare este realizat în conformitate cu standardele de evaluare în vigoare la data actuală, respectând ghidurile metodologice ale ANEVAR. Principalele norme de evaluare utilizate pe parcursul evaluării au fost:

- SEV 100 – Cadru general
- SEV 101 – Termeni de referință ai evaluării
- SEV 102 – Documentare și conformare
- SEV 103 – Raportare
- SEV 104 – Tipuri ale valorii
- SEV 105 – Abordări și metode de evaluare
- SEV 230 – Drepturi asupra proprietății imobiliare
- GEV 630 – Evaluarea bunurilor imobile

1.6. Data evaluării

La baza efectuării evaluării au stat informațiile privind nivelul prețurilor corespunzătoare lunii februarie 2024, dată la care se consideră valabile ipotezele luate în considerare și valorile estimate de către evaluator.

Evaluarea a fost realizată în perioada ianuarie-februarie 2024, data inspecției fiind 31.01.2024, iar data efectivă a stabilirii valorii 05.02.2024.

1.7. Moneda raportului

Opinia finală a evaluării va fi prezentată în RON și EUR.

Cursul de schimb utilizat pentru conversia în valută este 4,9728 RON pentru un EURO, curs mediu BNR valabil la data evaluării.

1.8. Modalități de plată

Valoarea exprimată ca opinie în prezentul raport reprezintă suma care urmează a fi plătită integral în ipoteza unei tranzacții, fără a lua în calcul condiții de plată deosebite (rate, leasing, etc.).

1.9. Inspecția proprietății

Inspecția proprietății imobiliare a fost efectuată în data de 31.01.2024, din partea proprietarului terenului fiind prezent dl. Ekart Felix. S-au identificat căile de acces și vecinătățile, analizând documentele avute la dispoziție și situația reală din teren.

Nu s-au efectuat investigații privind dreptul de proprietate, litigii șamd.

Nu s-au efectuat măsurători ale proprietății și nu s-au inspectat părțile ascunse ale proprietății.

Nu s-au realizat investigații privind eventualele contaminări sau infestări ale terenului subiect sau ale proprietăților învecinate.

Au fost preluate informații referitoare la proprietatea evaluată, s-a fotografiat proprietatea evaluată și zona de amplasare a acesteia.

1.10. Informațiile utilizate și sursele acestora

Prezentul raport de evaluare a fost realizat pe baza informațiilor furnizate de client, corectitudinea și precizia datelor furnizate fiind responsabilitatea furnizorului acestora.

Informațiile utilizate au fost:

- Situația juridică a terenului evaluat și suprafața acestuia;
- Informații privind piața imobiliară specifică;
- Alte informații necesare existente în bibliografia de specialitate.

Sursele de informații au fost:

- Solicitantul pentru informațiile legate de proprietatea imobiliară evaluată (situație juridică, suprafețe, documente topografice ș.a.), aceștia fiind responsabili exclusiv pentru veridicitatea informațiilor furnizate;
- Presa de specialitate și evaluatori care își desfășoară activitatea pe piața locală;
- Baza de date a evaluatorului;
- Informații existente pe mica publicitate, piața imobiliară referitoare la oferte și cereri de proprietăți imobiliare similare din zona în care se situează proprietatea supusă evaluării, sau din alte zone similare.

1.11. Clauza de nepublicare

Acest raport de evaluare este confidențial, destinat numai scopului precizat și numai pentru uzul solicitantului menționat la capitolul aferent.

Nu acceptăm nicio responsabilitate dacă acesta este transmis unei alte persoane, fie pentru scopul declarat, fie pentru alt scop, în nicio circumstanță.

Raportul de evaluare sau oricare altă referire la acesta nu poate fi publicat, nici inclus într-un document destinat publicității fără obținerea prealabilă a acordului scris al evaluatorului, cu specificarea formei și a contextului în care urmează să apară.

Publicarea, parțială sau integrală, precum și utilizarea lui de către alte persoane decât clientul și destinatarul atrage după sine încetarea obligațiilor contractuale.

1.12. Valabilitatea raportului

Valorile estimate sunt valabile la data întocmirii raportului de evaluare și atât timp cât condițiile în care s-a realizat evaluarea (starea pieței, nivelul cererii și ofertei, inflație, evoluția cursului de schimb etc.) nu se modifică semnificativ. Pe piețele imobiliare valorile pot avea o evoluție în timp ascendentă sau descendentă, evoluție condiționată de datele pieței (cerere-ofertă, inflație, cursuri valutare).

Ca urmare, opinia evaluatorului trebuie analizată exclusiv în contextul economic general de la data evaluării, conform stadiul actual de dezvoltare al pieței specifice și scopului prezentului raport. Dacă aceste premise se modifică semnificativ în viitor, evaluatorul nu este responsabil decât în limita informațiilor valabile și cunoscute de acesta la data evaluării.

Valoarea exprimată este valabilă numai în ipotezele și condițiile restrictive exprimate.

Neplata raportului îl face inutilizabil, exonerând evaluatorul de orice răspundere.

2. PREZENTAREA DATELOR

2.1. Identificarea proprietății

2.1.1. Amplasamentul

Prezentul studiu reprezintă evaluarea imobilului **teren intravilan** amplasat în Sebeș-Petrești, str. Valea Sebeșului, fn., jud. Alba, în zona periferică a localității, pe malul stâng al râului Sebeș, având suprafața de 370 mp cu front la drum de 15,11 m. Terenul este plan, are formă regulată și este situat pe malul râului Sebeș, între albia râului și șoseaua Transalpina (DN 67C). Acesta este condiționat de restricții de construire cauzate atât de frontul la un drum național cât și de faptul că lotul este traversat de rețelele publice de utilități: conducta de gaze naturale în partea dinspre drum și rețeaua de energie electrică în partea dinspre râul Sebeș.

2.1.2. Accesul

Accesul la proprietate se poate face din str. Valea Sebeșului, drum modernizat cu asfalt.

2.1.3. Asigurarea cu utilități

Zona de amplasare este dotată cu utilități (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale – la limita de proprietate). Starea fizică a rețelelor este bună.

2.1.4. Situația juridică

Drepturile de proprietate asupra imobilului evaluat sunt atestate de extrasul CF nr. 99179 Sebeș, nr. cad. 99179 – curți construcții intravilan – 370 mp, proprietar Municipiul Sebeș - domeniul privat în cota de 1/1, Intabulare, drept de proprietate, dobândit prin Lege, act administrativ nr. Adeverință nr. 60858 din 06.10.2023 emis de Primăria Sebeș, act administrativ nr. Certificat fiscal nr. 68147 din 17.10.2023 emis de Direcția de Venituri Sebeș, act administrativ nr. HCL nr. 327 din 27.09.2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebeș, înch. nr. 26980/26.10.2023.

A fost supus evaluării dreptul de proprietate al Municipiul Sebeș – Domeniul Privat asupra terenului menționat anterior.

Dreptul de proprietate evaluat este desprins din informațiile puse la dispoziție de client fără a se face investigații sau verificări suplimentare, fiind vorba despre o lucrare efectuată la comanda clientului care este în același timp și destinatar.

2.1.5. Prezentarea clientului

Municipiul Sebeș cu sediul în Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, jud. Alba, cod fiscal 4331201.

2.2. Studiu de vandabilitate (analiza pieței imobiliare)

Piața imobiliară se definește ca un grup de persoane fizice sau juridice care intră în contact în scopul de a efectua tranzacții imobiliare. Participanții la această piață schimbă drepturi de proprietate contra unor bunuri, cum sunt banii.

Spre deosebire de piețele eficiente, piața imobiliară nu se autoreglează deoarece este o piață cu un număr relativ redus de participanți, cu valori de tranzacționare destul de mari, fiind deseori influențată de factori externi perturbatori: reglementările guvernamentale și locale, politicile de creditare ale deținătorilor sau gestionarilor de capital, nivelul veniturilor salariale, numărul de locuri de muncă, etc.

Cererea și oferta de proprietăți imobiliare pot tinde către un punct de echilibru, dar acest punct este teoretic și rareori atins, existând de cele mai multe ori un decalaj între cerere și ofertă.

Oferta pentru un anumit tip de proprietate se dezvoltă greu, iar cererea poate să se modifice brusc, fiind posibil astfel ca de multe ori să existe supraofertă (piața cumpărătorului) sau exces de cerere (piața vânzătorului) și nu echilibru.

Cumpărătorii și vânzătorii nu sunt întotdeauna bine informați, iar actele de vânzare-cumpărare nu au loc în mod frecvent.

De multe ori, informațiile despre prețurile de tranzacționare sau nivelul ofertei nu sunt imediat disponibile. Proprietățile imobiliare sunt durabile și pot fi privite ca investiții, fapt ce le face puțin lichide, procesul de vânzare fiind de cele mai multe ori destul de lung.

Datorită tuturor factorilor enumerați anterior comportamentul piețelor imobiliare este dificil de previzionat, fiind importante motivațiile, interacțiunea participanților pe piață și măsura în care aceștia sunt afectați de factorii endogeni și exogeni ai proprietății. În funcție de nevoile, dorințele, motivațiile, localizarea și tipul participanților la piață pe de o parte și tipul, amplasarea, restricțiile privind proprietățile pe de alta parte, s-au creat diverse tipuri de piețe imobiliare (rezidențiale, comerciale, industriale, agricole, speciale). Acestea, la rândul lor, pot fi împărțite în piețe mai mici, specializate, numite subpiețe, acesta fiind un proces de segmentarea a pieței și dezagregare a proprietății.

2.2.1. Piața imobiliară specifică proprietății evaluate

Piața terenurilor la nivelul Municipiului Sebeș, ca și al majorității localităților din România, a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescență imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprii

condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o revenire atât ca și număr de tranzacții, cât și ca valori.

Pentru identificarea pieței imobiliare specifice proprietății evaluate, s-au investigat caracteristicile definitorii ale acesteia. Proprietatea evaluată este un teren amplasat în cadrul unei zone rezidențiale, cu case de locuit unifamiliale. Acești factori, dar și caracteristicile terenului și faptul că zona de amplasare este una rezidențială, ne-au condus la analiza în principal a proprietăților cu destinație rezidențială din zonele periferice sau mediane ale localității Sebeș, luând în considerare atât ofertele, cât și tranzacțiile privind terenurile din municipiul Sebeș.

Având în vedere cele prezentate anterior, piața imobiliara specifică se definește ca fiind piața terenurilor rezidențial intravilane amplasate în zonele periferice sau mediane ale municipiului Sebeș.

2.2.2. Analiza ofertei competitive

Oferta reprezintă cantitatea dintr-un tip de proprietate care este disponibilă pentru vânzare sau închiriere la diferite prețuri, pe o piață dată, într-o anumită perioadă de timp.

Existența ofertei la un anumit moment, la un anumit preț și într-un anumit loc indică *raritatea* acestui tip de proprietate.

Oferta de terenuri pentru vânzare în intravilanul municipiului Sebeș este segmentată pe două tipuri, în funcție de dimensiunile amplasamentelor:

- terenuri cu suprafețe medii și mici
- terenuri mari.

Proprietarii se împart în patru categorii :

- persoane fizice;
- societăți comerciale private;
- administrația locală;
- investitori și speculanți pe piața imobiliară.

Persoanele fizice dețin în general suprafețe de teren destul de mici, unii dintre ei intrând în posesia terenurilor în urma retrocedărilor sau ca și moștenire, în zone destinate construcțiilor de tip rezidențial, comercial sau industrial. Aceștia operează pe piața imobiliară fiind în general printre participanții mai activi în ceea ce privește numărul de tranzacții încheiate, acest fapt datorându-se în principal sumelor destul de reduse ce se vehiculează în aceste tranzacții.

Ofertele din partea societăților comerciale private sunt în general proprietăți pe care acestea le dețin în exces față de necesitățile lor curente.

Investitorii și speculanții de pe piața imobiliară oferă la vânzare fie suprafețe mici de teren, în general cu destinație rezidențială, suprafețe parcelate din suprafețe mai mari achiziționate ca urmare a unei investiții anterioare, fie suprafețe mari rezultate în urma comasării unor suprafețe mai reduse achiziționate în diverse etape de investiții, cu intenția de a le vinde către investitori în proiecte de dezvoltare imobiliară (construcții de ansambluri rezidențiale, incinte industriale, centre comerciale, etc.).

În prezent oferta este neelastică, în sensul că existența unei cereri solvabile relativ scăzute a condus către un număr redus de tranzacții efectuate, valorile posibil de obținut fiind de multe ori greu de estimat în condițiile în care tranzacțiile sunt sporadice, iar perioada de vânzare medie a unui teren oferit pe piață este de 6-18 luni în funcție de dimensiunile terenului și interesul manifestat de potențialii cumpărători.

2.2.3. Analiza cererii solvabile

Cererea reprezintă cantitatea dintr-un anumit tip de proprietate pentru care se manifestă dorința de cumpărare sau închiriere, la diferite prețuri, pe o anumită piață, într-un anumit interval de timp.

Pentru că pe o piață imobiliară oferta se ajustează încet la nivelul și tipul cererii, valoarea proprietăților tinde să varieze în funcție de schimbările de cerere, fiind astfel influențată de cererea curentă.

Cererea poate fi analizată sub cele două dimensiuni ale sale: calitativ și cantitativ.

Nivelul cererii solvabile a crescut în ultima perioadă, creșterea fiind cauzată de creșterea interesului investițional și a nivelului creditării.

Cererea solvabilă este una medie atât ca și nivel (număr de cereri) cât și ca și putere de cumpărare.

Pentru proprietățile de tip teren din micile orașe cererea se manifestă în special din partea următoarelor entități:

- societăți comerciale românești sau străine pentru construcția de unități industriale, comerț (en-gros, retail, etc.) sau logistica în zonele respective;
- persoane fizice sau juridice pentru dezvoltarea de proiecte imobiliare rezidențiale sau industriale;
- o altă categorie de participanți pe piețele imobiliare, categorie care manifestă cerere pentru cumpărarea de teren în intravilan sau extravilan, sunt cei care doresc să achiziționeze proprietăți ca investiție imobiliară și care acționează fie în direcția comasării unor suprafețe de teren cu intenția de a revinde unor alți investitori strategici ce dezvoltă proiecte imobiliare, fie acționează singular, prin deținerea în proprietate a unor suprafețe destul de reduse, așteptând un eventual beneficiu adus de o posibilă creștere viitoare a pieței imobiliare.

Din punctul de vedere al comportamentului celor care manifestă cerere se evidențiază o direcție clară a societăților comerciale românești sau străine, reprezentanțelor și magazinelor din lanțurile de magazine (engros, retail, etc.) care doresc achiziționarea de terenuri pentru construcția de unități industriale, comerț sau logistică, care preferă în general suprafețe de teren relativ mari, compacte, cu utilități, cu acces facil, front stradal generos și poziționare foarte bună. Din aceste considerente prețurile pe care sunt dispuși să le plătească sunt în general mai mari.

O altă direcție de comportament o au societățile comerciale sau persoanele fizice ce doresc să cumpere terenuri în vederea dezvoltării de proiecte imobiliare. Aceștia se împart și ei în subcategorii:

- dezvoltatorii de proiecte imobiliare complexe (ansambluri rezidențiale, parcuri industriale, etc.) care preferă locații de dimensiuni medii și mari
- persoane fizice care achiziționează teren pentru construcția de locuințe proprii, care preferă locații de dimensiuni mai mici.

Prezența sau nu a uneia din caracteristicile fundamentale ale proprietății (utilități, acces, front stradal, etc.) influențează cererea unei proprietăți, atât ca număr de potențiali cumpărători cât și ca valoare pe care aceștia sunt dispuși s-o plătească.

La nivelul Municipiului Sebeș, apreciem că există o cerere potențială medie de terenuri rezidențiale. Cererea solvabilă se situează pe un trend relativ stabil, posibili cumpărători fiind în general persoane fizice sau juridice ce doresc achiziționarea de loturi de teren pentru dezvoltarea unor proiecte imobiliare (magazine, locuințe individuale, de tip duplex sau chiar blocuri de locuințe).

Ceea ce face ca cererea solvabilă să fie mult mai redusă decât cererea potențială sunt costurile destul de ridicate ale finanțării și riscul ridicat perceput de investitori pentru proiectele imobiliare, ca de altfel pentru orice alte proiecte ce vizează imobilizarea unor resurse financiare relativ mari.

2.2.4. Echilibrul pieței

Piața terenurilor la nivelul Municipiului Sebeș, ca și al altor zone ale țării a fost caracterizată de o creștere constantă a prețului terenurilor până inclusiv în prima jumătate a anului 2008, condițiile facile de creditare conducând atât la prețuri mari ale imobilelor, cât și la un număr mare de tranzacții. După această efervescentă imobiliară, a urmat o scădere drastică a prețului terenurilor în al doilea semestru al anului 2008 datorită lipsei de lichidități de pe piață și a înăsprii condițiilor de creditare în special la terenuri. Terenurile care au suferit cea mai mare corecție au fost cele din zonele periferice sau chiar exterioare localității, terenuri fără utilități. Această scădere bruscă a fost urmată apoi de o scădere mai puțin accentuată dar continuă până în 2016, ulterior fiind vizibilă o revenire atât ca și număr de tranzacții, cât și ca valori.

Evoluția crescătoare a preturilor până la jumătatea anului 2008 a fost cauzată în principal de:

- schimbările monedei de raportare prin trecerea de la dolarul american la moneda euro
- creșterea de ansamblu a pieței imobiliare ca urmare a diversificării instrumentelor de finanțare a cumpărării de proprietăți imobiliare
- dezechilibrul existent între numărul de proprietăți disponibile la vânzare (mai redus) și cererea pentru acestea (în creștere)
- nivelul ridicat al chiriilor de pe piața imobiliară a orașului și împrejurimilor acestuia.

În ceea ce privește echilibrul cererii și ofertei de terenuri, în prezent, oferta este mai mare decât cererea, piața putând fi considerată o piață a cumpărătorilor.

Au fost analizate nivelul și evoluția prețurilor de tranzacționare percepute de piață pentru diferitele dimensiuni ale terenurilor libere în arealul de piață delimitat. În urma analizei intervalele de tranzacționare sau ofertare pentru terenuri intravilane libere în zona studiată sau în zone similare, este în plaja 15-35 euro/mp, în funcție de amplasare, dimensiuni, utilități și posibilități de utilizare. Sunt disponibile pe piață și unele oferte destul de optimiste de terenuri, oferte ce uneori depășesc 35 euro/mp, chiar și pentru proprietățile de dimensiuni mari și amplasare nu neapărat foarte favorabilă, dar sunt și terenuri ofertate la sub 15 euro/mp pentru amplasamentele fără utilități sau posibilități mai reduse de dezvoltare.

3. EVALUAREA PROPRIETĂȚII

3.1. Cea mai bună utilizare

Conceptul de cea mai bună utilizare reprezintă alternativa de utilizare selectată din diferite variante posibile care va constitui baza de pornire și va genera ipotezele de lucru necesare aplicării metodelor de evaluare în capitolele următoare ale lucrării.

Cea mai bună utilizare este definită ca utilizarea rezonabilă, probabilă și legală a unui teren liber sau construit care este fizic posibilă, fundamentată adecvat, fezabilă financiar și are ca rezultat cea mai mare valoare.

Cea mai bună utilizare este analizată uzual în una din următoarele situații:

- cea mai bună utilizare a terenului liber;
- cea mai bună utilizare a terenului construit.

Cea mai bună utilizare a unei proprietăți imobiliare trebuie să îndeplinească patru criterii. Ea trebuie să fie:

- permisibilă legal;
- posibilă fizic;
- fezabilă financiar;
- maxim productivă.

Ținând seama de aceste considerente în cazul imobilului evaluat cea mai bună utilizare va fi determinată în situația **terenului cu destinație mixtă industrial-comercială** din următoarele considerente:

- permisibilă legal – zona de amplasare este una mixtă industrial-comercială, în zonă fiind edificate construcții industriale, administrative sau chiar comerciale, dar și case de locuit de tip unifamilial;
- posibilă fizic – amplasarea terenului și prezența utilităților în zonă ar permite edificarea unor construcții industriale, rezidențiale sau chiar comerciale pe o parte a terenului din cauza restricțiilor de construire impuse de rețelele de utilități și vecinătatea albiei râului Sebeș și a DN 67C;
- fezabilă financiar – costurile de achiziție a terenului pot fi amortizate într-o perioadă de timp rezonabilă prin utilizare sau valorificare ca și teren cu construcții industriale sau comerciale;

- maxim productivă – având în vedere amplasarea, prezența utilităților și specificul actual, așa cum am precizat și mai sus, utilizarea mixtă industrial-comercială este cea mai favorabilă.

3.2. Procedura de evaluare (etape parcurse, informații)

Baza evaluării realizate în prezentul raport este estimarea valorii de piață așa cum a fost ea definită mai sus.

Pentru determinarea acestei valori a fost aplicată metoda de evaluare bazată pe comparațiile directe de piață, a cărei metodologie de aplicare va fi prezentată în cadrul lucrării și este limitată de insuficiența de informații credibile și adecvate privind vânzări actuale comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare. Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere-ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor sau ofertelor de vânzare ce au ca obiect terenuri din zona respectivă, sau zone similare acesteia. Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenurile *de evaluat* și proprietățile similare cu proprietatea în cauză, și care au fost vândute recent sau au fost oferite spre vânzare.

Prin aplicarea acesteia s-au obținut o serie de valori, care au fost interpretate de către evaluator și prin reconcilierea lor s-a format opinia evaluatorului privind valoarea.

3.2.1. Etapile parcurse pentru determinarea acestei valori

- documentarea, pe baza unei liste de informații solicitate clientului;
- inspecția amplasamentului;
- discuții purtate cu clientul;
- stabilirea limitelor și ipotezelor care au stat la baza elaborării raportului;
- selectarea tipului de valoare estimată în prezentul raport;
- analiza tuturor informațiilor culese, interpretarea rezultatelor culese din punct de vedere al evaluării;
- aplicarea metodei de evaluare considerate oportune pentru determinarea valorii imobilului.

Procedura de evaluare este conformă cu standardele, recomandările și metodologia de lucru recomandate de către ANEVAR.

3.2.2. Sursele de informații care au stat la baza întocmirii prezentului raport de evaluare

- documentele de proprietate privind imobilul, puse la dispoziție de către client;
- informații privind istoricul amplasamentului, situația juridică a terenului etc.;
- informații privind piața imobiliară a Municipiului Sebeș;
- cursul valutar comunicat de B.N.R.

O parte din aceste documente și informații au fost puse la dispoziția evaluatorului de către client.

Veridicitatea și corectitudinea informațiilor conținute de acestea sunt în exclusivitate responsabilitatea celor care le-au furnizat.

3.3. Metode de evaluare a terenului

3.3.1. Metoda comparației directe

Terenul de evaluat este are suprafața de 370 mp, cu front la drum de 15,11 m, amplasat în zona periferică a localității Petrești, are formă regulată, topografie plană, este amplasat în zonă cu toate utilitățile necesare (energie electrică, apă, canalizare și gaze naturale la limita de proprietate), accesul fiind posibil direct din DN 67C (drum asfaltat).

Evaluarea terenului a fost efectuată prin metoda comparațiilor directe, care este cea mai adecvată metodă atunci când există informații privind vânzări comparabile.

Metoda analizează, compară și ajustează tranzacțiile și alte date cu importanță valorică pentru loturi similare (oferte de vânzare).

Ea este o metoda globală care aplică informațiile culese urmărind raportul cerere – ofertă pe piața imobiliară, reflectate în mass-media sau alte surse de informare și se bazează pe valorile unitare rezultate în urma tranzacțiilor cu terenuri efectuate în zona (în măsura în care există amplasamente similare).

Metoda comparațiilor de piață își are baza în analiza pieței și utilizează analiza comparativă, respectiv estimarea valorii se face prin analizarea pieței pentru a găsi proprietăți similare, comparând apoi aceste proprietăți cu cea *de evaluat*.

Premisa majoră a metodei este aceea că valoarea de piață a unei proprietăți imobiliare este în relație directă cu prețurile de tranzacționare a unor proprietăți competitive și comparabile. Analiza comparativă se bazează pe asemănările și diferențele între proprietăți, între elementele care influențează prețurile de tranzacție.

Procesul de comparare ia în considerare asemănările și deosebirile între terenurile „de evaluat” și celelalte terenuri deja tranzacționate, despre care există informații suficiente.

Pentru estimarea valorii proprietății prin această metodă, evaluatorul a apelat la informațiile provenite din tranzacțiile de proprietăți asimilabile celui de evaluat.

Caracteristicile, datele de comparație și cele de ajustare sunt expuse în tabelul de calcul.

S-au trecut în revistă elementele de comparație (Drepturi de proprietate, Restricții de utilizare, Condiții de finanțare, Condiții de vânzare, Condiții ale pieței, Localizarea terenului, Caracteristici fizice (dimensiuni, formă, front stradal, planeitate, acces), Dotare cu utilități și Cea mai bună utilizare) necesare a fi utilizate pentru ajustarea tranzacțiilor recente.

După aplicarea ajustărilor s-au ales valorile amplasamentelor pentru care au fost necesare cele mai mici ajustări brute.

	Proprietatea evaluată	Proprietatea A	Proprietatea B	Proprietatea C
Zona	Petrești	Sebeș-Petrești	Sebeș-Petrești	Săsciori
Data	feb.24	feb.24	feb.24	dec.23
Suprafața (mp)	370	2.040	453	2.700
Preț de vânzare (eur/mp)		35	24,28	30
Drepturi de proprietate transmise	Integrale	Integrale (0%)	Integrale (0%)	Integrale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		35,00	24,28	30,00
Restricții legale	Condiționat de restricții de construire	Nu sunt (-30%)	Nu sunt (-30%)	Nu sunt (-30%)
Ajustări		-10,50	-7,28	-9,00
Preț ajustat		24,50	17,00	21,00
Condiții de finanțare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		24,50	17,00	21,00
Condiții de vânzare	Normale	Normale (0%)	Normale (0%)	Normale (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00
Preț ajustat		24,50	17,00	21,00
Condițiile pieței	feb.24	feb.24-ofertă (-10%)	feb.24-ofertă (-10%)	dec.23-ofertă (-10%)
Ajustări		-2,45	-1,70	-2,10
Preț ajustat		22,05	15,30	18,90
Localizare	Petrești	Mai bun (-10%)	Mai slab (5%)	Similar (0%)
Ajustări		-2,21	0,77	0,00
Preț ajustat		19,84	16,07	18,90
Formă	Regulată	Regulată (0%)	Regulată (0%)	Regulată (0%)
Ajustări		0,00	0,00	0,00

Topografie	Plan	Plan (0%)	Plan (0%)	Parțial în pantă (5%)
Ajustări		0,00	0,00	0,95
Raport dimensiuni (L/l)	370 mp, front 15,11 m	2.090 mp, front 14,8 m (10%)	453 mp, front 19,60 m (0%)	900 mp, front 17,5 m (5%)
Ajustări		1,98	0,00	0,95
Acces	drum asfaltat	drum asfaltat (0%)	drum balastat (10%)	drum asfaltat (0%)
Ajustări		0,00	1,61	0,00
Preț ajustat		21,82	17,68	20,80
Utilități disponibile	en. el, apă-canal, gaze naturale - la gard	Similar (0%)	en. el - la gard; apă, gaze naturale - în zonă (20%)	en. el, apă, gaze naturale - la gard (10%)
Ajustări		0,00	3,54	2,08
Preț ajustat		21,82	21,22	22,88
Cea mai bună utilizare	Industrial-comercial	Rezidențial (-5%)	Rezidențial (-5%)	Rezidențial (-5%)
Ajustări		-1,09	-1,06	-1,14
Preț ajustat		20,73	20,16	21,74
Ajustare totală netă		-14,27	-4,12	-8,26
% Ajustări nete		-40,77%	-16,97%	-27,53%
Ajustare totală brută		18,23	15,96	16,22
% Ajustări brute		52,09%	65,73%	54,07%

Ajustările cantitative s-au luat în considerare astfel:

- Drept de proprietate: nu au fost necesare ajustări;
- Restricții legale: au fost necesare ajustări de -30% pentru fiecare din cele 3 comparabile din cauza restricțiilor de construire care afectează imobilul subiect (circa 30% din suprafață) față de comparabile care nu sunt condiționate de restricții;
- Condiții de finanțare: nu au fost necesare ajustări;
- Condiții de vânzare: nu au fost necesare ajustări;
- Condițiile pieței: toate comparabilele au fost ajustate negativ cu 10% având în vedere faptul că acestea sunt oferte și nu tranzacții (marja de negociere);
- Localizare: comparabila A a fost ajustată cu -10% din cauza faptului că este amplasată între Sebeș și Petrești, cu front la DN 67C, într-o zonă mai bine cotate decât cea a terenului evaluat; comparabila B a fost ajustată cu +5% deoarece este amplasată între Sebeș și Petrești în zona vechii căi ferate, zonă mai slab cotate decât zona de amplasare a terenului subiect;
- Caracteristici fizice: pentru caracteristicile fizice (formă, topografie, raport dimensiuni lungime/suprafață, acces), au fost necesare următoarele ajustări:
 - la formă: nu au fost necesare ajustări deoarece toate comparabilele și subiectul au forme regulate;
 - la topografie: a fost necesară o ajustare cu 5% a comparabilei C care este parțial în pantă, terenul subiect și comparabilele A și B fiind plane;
 - la raport dimensiuni: s-au ajustat cu 10% comparabila A și 5% comparabila C, acestea având suprafețe mult mai mari decât cea a terenului evaluat;
 - la acces: a fost ajustată comparabila B cu 10% deoarece are acces din drum balastat, iar comparabilele A, C și subiectul au acces din drumuri asfaltate;
- Utilități disponibile: a fost ajustată cu 20% comparabila B care dispune doar de energie electrică la limita de proprietate și de apă și gaze naturale în apropiere, comparativ cu terenul evaluat și comparabila A care au toate rețelele de utilități la limita de proprietate; ajustarea de 10% a comparabilei C a fost cauzată de lipsa rețelei de canalizare;
- Cea mai bună utilizare: s-au ajustat cu -5% toate comparabilele care au utilizare rezidențială, față de terenul evaluat care are ca cea mai bună utilizare de teren mixt industrial-comercial.

Valoarea de piață unitară pentru terenul supus evaluării a fost estimată ca fiind similară valorii ajustate a comparabilei A deoarece acestea i-au fost aduse cele mai puține ajustări (ajustarea brută procentuală cea mai mică) având în vedere caracteristicile analizate. În acest context valoarea rezultată pentru teren în urma abordării prin comparații de piață este de 20,73 euro/mp, echivalent 103,09 lei/mp.

Astfel, valoarea terenului subiect este:

$$V = 103,09 \text{ lei/mp} \times 370 \text{ mp} = \mathbf{38.143 \text{ lei}}$$

3.4. Rezultatele evaluării

În urma aplicării metodelor de evaluare prezentate anterior au fost obținute următoarele valori:

Metoda comparației directe

$$V_{cd} = \mathbf{38.143 \text{ lei}}$$

Având în vedere pe de o parte rezultatele obținute prin aplicarea metodelor de evaluare, relevanța acestora și informațiile de piață care au stat la baza aplicării metodei, și pe de altă parte scopul evaluării și caracteristicile proprietății imobiliare supuse evaluării, în opinia evaluatorului valoarea estimată pentru proprietatea subiect va trebui să țină seama de valoarea obținută prin metoda comparațiilor de piață.

Astfel, în opinia evaluatorului, **valoarea de piață** a terenului evaluat este de circa:

$$V = \mathbf{38.100 \text{ lei (treizecișioptmiiunasutălei)}}$$

$$\text{echivalent } \mathbf{7.662 \text{ euro}} \text{ la cursul de } 1 \text{ euro} = 4,9728 \text{ lei valabil în } 05.02.2024$$

Valoarea este valabilă în condițiile prezentate în raport și anexele acestuia.

Argumentele care au stat la baza elaborării acestei opinii precum și considerentele privind valoarea sunt:

- în propunerea valorii s-a ținut cont de oferta de obiective asemănătoare și de posibilitatea utilizării reale a lor;
- terenul este situat în zona periferică a localității;
- valoarea este o predicție;
- valoarea este subiectivă;
- evaluarea este o opinie asupra unei valori;
- la stabilirea valorii prin metoda comparației directe de piață s-a ținut cont de prețurile și ofertele prezente pe piață în zona respectivă sau în zone similare acesteia.

3.5. Calculul redevenței

Având în vedere condițiile de pe piața imobiliară actuală și resursele financiare reduse ale agenților economici sau ale persoanelor fizice, precum și suprafețele mari disponibile, s-ar putea dovedi o soluție viabilă și concesionarea terenului către persoane fizice sau juridice în vederea realizării unor investiții în zona respectivă.

În aceste condiții, nivelul minim al redevenței, determinat în conformitate cu prevederile Legii nr. 50/1991 republicată a fost calculat avându-se în vedere valoarea de mai sus și o perioadă de recuperare de maxim 25 de ani a valorii:

$$V_{\text{redevență minimă}} = 38.100 \text{ lei} / 25 \text{ ani} \approx \mathbf{1.524 \text{ lei/an}} \text{ (echivalent circa } 306 \text{ euro/an)}$$

Luând în considerare speranța de recuperare a investițiilor imobiliare de pe piața imobiliară actuală și caracteristicile imobilului considerăm că perioada minimă de recuperare a valorii de piață a imobilului este de circa 10 ani (*rată de capitalizare 10%*). În aceste condiții, nivelul maxim redevenței este de circa:

$$V_{\text{redevență maximă}} = 38.100 \text{ lei} / 10 \text{ ani} \approx \mathbf{3.810 \text{ lei/an}} \text{ (echivalent circa } 766 \text{ euro/an)}$$



4. PREZENTAREA EVALUATORULUI

S.C. AXACONSULT S.R.L. Alba Iulia, str. Lucian Blaga, nr. 7, ap. 4, jud. Alba, Nr. de ordine la O.R.C. Alba J01/167/2002, Cod Unic de Identificare RO14599040, membru corporativ ANEVAR, autorizație nr. 0235/2024, Tel./fax: 0258/806135, e-mail: contact@axaconsult.ro.

S.C. AXACONSULT S.R.L. Alba Iulia este o societate cu răspundere limitată, cu capital românesc având ca obiect principal de activitate „consultanță pentru afaceri și management” și realizând lucrări în următoarele domenii:

- evaluarea de societăți comerciale – evaluarea întregii afaceri;
- evaluare de active ale societăților comerciale (bunuri imobile și mobile);
- evaluarea de proprietăți imobiliare sau bunuri mobile pentru diverse scopuri (stabilirea unor valori de garanție (ipoteци și gajuri), vânzare, proceduri de insolvență, aport la capitalul social, etc.);
- realizarea de studii de fezabilitate;
- consultanță în domeniul organizării managementului societăților comerciale;
- întocmirea de planuri de afaceri pentru obținerea de credite rambursabile (bănci) sau nerambursabile;
- consultanță pentru crearea de noi societăți, etc.

Membrii echipei de evaluare propusă de S.C. AXACONSULT S.R.L. au experiență și pregătire profesională, fiind autorizați în activitatea de evaluare de către *Asociația Națională a Evaluatorilor Autorizați din România (ANEVAR)* încă din anul 2000, societatea fiind membru corporativ ANEVAR din anul 2005.

Colectivul de elaborare a raportului:

- ing. Bozdog Dumitru Flaviu – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10919;
- ec. Bratu Sorin Gheorghe – evaluator, membru titular ANEVAR legitimație nr. 10953.

Personalul societății a urmat stagii de formare și perfecționare în domeniul evaluării de întreprinderi, proprietăți imobiliare și bunuri mobile și dispun de diplome și atestate în acest sens.

ANEXE

Best invest

Terenuri de vânzare în Sebeș - Sebeș - Teren 15000 mp de vânzare la ieșire din Sebeș spre Deva



Teren 15000 mp De Vânzare La Ieșire Din Sebeș Spre Deva.
Comision 0

345 000 €

Teren 15000 mp
8500 RON/m²

Suprafață
156180 m² teren

Perioada de construcție
30 ani

Proiect de construcție de
medie

Prezentare generală

Suprafață teren

15.000 m²

Tip teren

de construit

Locație

urbana

Construcție

agencie

Proiectare și construcție



Căutare



Rain/snow tonight

345 000 €

Best invest

Terenuri de vânzare în Sebeș - Sebeș - Teren 15000 mp de vânzare la ieșire din Sebeș spre Deva

Descriere

Comision 0 la vânzare

Teren de vânzare în Sebeș, județul Alba, la ieșirea din Sebeș spre Deva.

Suprafața terenului este de 15.000 mp, destinație pentru construcție industrială, conform planului de construcție aprobat de Consiliul Local.

Amplasamentul este de 1500 m de la ieșirea din Sebeș spre Deva, la ieșirea din Sebeș spre Deva.

Preț 345.000 €

Vrei să monitorizezi proprietăți similare?

Monitorizează proprietăți similare

Notifică-mă despre noile anunțuri

Particularități

Mediu

electricitate, apă curentă

Tranzit

asfaltat

Proiectare

camp deschis

Harta

Adresa: Sebeș, județul Alba, la ieșirea din Sebeș spre Deva

Harta

Salvare

Adresa: Sebeș, județul Alba, la ieșirea din Sebeș spre Deva

Salvare

Căutare



Rain/snow tonight





482 058 €

482 058 E

**Crea
ipoteche
cau
proprietari**
storia.ro - **www.kredit.ro**



- Rain/snow tomorrow

1. *What are the main components of a system?*

2. *What are the main components of a system?*

3. *What are the main components of a system?*





Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară ALBA
Biroul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Sebeș

EXTRAS DE CARTE FUNCİARĂ PENTRU INFORMARE

Carte Funciară Nr. 99179 Sebeș

Nr. cerere 26980
Ziua 26
Luna 10
Anul 2023

Cod verificare

100159860136



A. Partea I. Descrierea imobilului

TEREN Intravilan

Adresa: Loc. Petresti, Str Valea Sebesului, Jud. Alba

Nr. Crt	Nr. cadastral topografic	Suprafața* (mp)	Observații / Referințe
A1	99179	370	Teren neimprejmuit;

B. Partea II. Proprietari și acte

Inscrieri privitoare la dreptul de proprietate și alte drepturi reale	Referințe
26980 / 26/10/2023 Act Administrativ nr. Adeverinta nr. 60858, din 06/10/2023 emis de Primaria Sebes; Act Administrativ nr. Certificat Fiscal nr. 68147, din 17/10/2023 emis de Directia de Venituri Sebes; Act Administrativ nr. HCL nr. 327, din 27/09/2023 emis de Consiliul Local al Municipiului Sebes;	
B2	A1
Intabulare, drept de PROPRIETATE, dobandit prin Lege, cota actuala	
1/1	
1) MUNICIPIUL SEBEȘ , CIF:4331201, domeniul privat	

C. Partea III. SARCINI .

Inscrieri privind dezmembrămintele dreptului de proprietate, drepturi reale de garanție și sarcini	Referințe
NU SUNT	

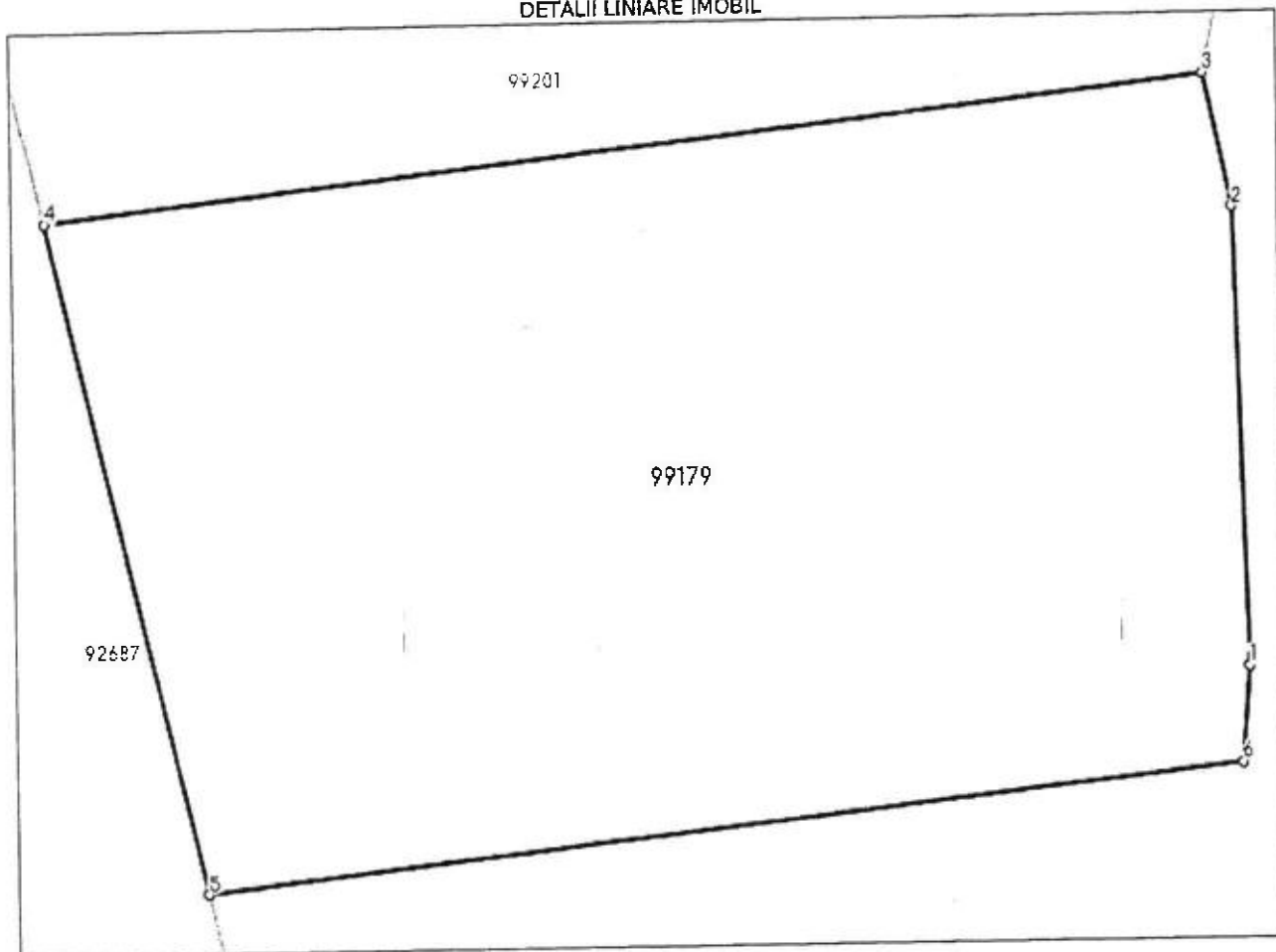
Anexa Nr. 1 La Partea I

Teren

Nr cadastral	Suprafața (mp)*	Observații / Referințe
99179	370	

* Suprafața este determinată în planul de proiecție Stereo 70.

DETALII LINIARE IMOBIL



Date referitoare la teren

Nr Crt	Categorie folosință	Intra vilan	Suprafața (mp)	Tarla	Parcelă	Nr. topo	Observații / Referințe
1	curți construcții	DA	370	-	-	-	

Lungime Segmente

1) Valorile lungimilor segmentelor sunt obținute din proiecție în plan.

Punct început	Punct sfârșit	Lungime segment (m)
1	2	10.018
2	3	2.975
3	4	25.698
4	5	15.111
5	6	22.962
6	1	2.093



** Lungimile segmentelor sunt determinate în planul de proiecție Stereo 70 și sunt rotunjite la 1 milimetru.
*** Distanța dintre puncte este formată din segmente cumulate ce sunt mai mici decât valoarea 1 milimetru.

Certific că prezentul extras corespunde cu pozițiile în vigoare din cartea funciară originală, păstrată de acest birou.

Prezentul extras de carte funciară este valabil la autentificarea de către notarul public a actelor juridice prin care se sting drepturile reale precum și pentru dezbaterrea succesiunilor, iar informațiile prezentate sunt susceptibile de orice modificare, în condițiile legii.

S-a achitat tariful de 0 RON, -, pentru serviciul de publicitate imobiliară cu codul nr. 214.

Data soluționării,
22-11-2023

Data eliberării,
//_

Asistent Registrator,
CLAUDIU ALIN BRINCEANU

(parafa și semnătura)

Referent,

(parafa și semnătura)

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier Local Polosan Ioan



SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ

Vlad Cristina Elena

ANEXA 3 la HCL 123/2024

DOCUMENTAȚIE DE ATRIBUIRE

**A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE AVÂND CA OBIECT CONCESIONAREA
UNEI SUPRAFEȚE DE 370 mp. TEREN NEÎMPREJMUIT, SITUAT ÎN
INTRAVILANUL MUNICIPIULUI SEBEȘ, PE RAZA LOCALITĂȚII PETREȘTI,
ÎNSCRIS ÎN C.F. nr. 99179 SEBEȘ, nr. cad. 99179, ÎNSCRIS ÎN DOMENIUL PRIVAT
AL MUNICIPIULUI SEBEȘ SUB nr. inv. 81032223**

CUPRINS

Cap. I. Informații generale privind concedentul

Cap. II. Instrucțiuni privind organizarea și desfășurarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune

Cap. III. Caietul de sarcini al licitației

Cap. IV. Instrucțiuni privind elaborarea și prezentarea ofertelor

Cap. V. Criteriul de atribuire a contractului de concesiune

Cap. VI. Organizarea și desfășurarea licitației publice

Cap. VII. Desemnarea ofertei câștigătoare

Cap. VIII. Căi de atac

Cap. IX. Clauze contractuale obligatorii

Cap. X. Formulare (modele)

Cap. I

INFORMAȚII GENERALE PRIVIND CONCEDENTUL

Art.1.1. Municipiul Sebeș, cu sediul în localitatea Sebeș, str. Piața Primăriei, nr. 1, județul Alba, telefon: 0258/731004; 0258/731006, fax: 0258/734187,

E-mail: secretariat@primariasebes.ro

Persoană de contact:

_____ funcția _____ compartimentul _____
_____ tel. mobil _____

Cap. II

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA PROCEDURII DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 2.1. Principiile care stau la baza atribuirii contractelor de concesiune de bunuri proprietate publică, așa cum acestea sunt definite la Art. 311 lit. a) - e) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, sunt:

- a) transparența;
- b) tratamentul egal;
- c) proporționalitatea;
- d) nediscriminarea;
- e) libera concurență.

Art. 2.2. Calitatea de concesionar/ofertant o poate avea orice persoană fizică sau persoană juridică, română sau străină, care îndeplinește cerințele și condițiile documentației de atribuire.

Art. 2.3. Procedura de atribuire a contractului de concesiune este **licitația publică deschisă cu oferte în plic închis/sigilat**.

Art. 2.4. Data ținerii licitației publice este cea publicată în anunțul licitației publice.

Art. 2.5. Orice ofertant sau împuternicit al acestuia poate participa la ședința de deschidere a ofertelor, la data și ora publicate în anunțul licitației publice. Participarea nu este însă obligatorie.

Art. 2.6. Orice persoană interesată poate intra în posesia documentației de atribuire, dacă face dovada achitării contravalorii acesteia. Costul documentației de atribuire este de 50 lei și se achită la casieria Primăriei Municipiului Sebeș cu sediul specificat la Art. 1.1.

Art.2.7. Orice persoană care a achiziționat un exemplar al documentației de atribuire poate solicita concedentului lămuriri referitoare la aceasta printr-o solicitare scrisă. Concedentul/Municipiul Sebeș are obligația de a răspunde solicitării în termen de 5 zile lucrătoare de la data depunerii cererii.

Art. 2.8. Procedura de licitație publică se poate desfășura valabil numai dacă s-au depus cel puțin două oferte valabile. În cazul în care s-a depus o singură ofertă valabilă procedura se va relua la un nou termen, după 30 de zile, când atribuirea se va putea face și în cazul în care s-a depus numai o singură ofertă valabilă.

Art. 2.9. În cazul în care până la data comunicării rezultatelor licitației, dar nu mai târziu de data încheierii contractului de concesiune, se constată încălcări ale prevederilor legale care afectează procedura de licitație sau care fac imposibilă încheierea contractului de concesiune, Municipiul Sebeș poate anula procedura de licitație publică.

Art.2.10. Procedura de licitație se consideră afectată dacă sunt întrunite cumulativ două condiții: **a)** dacă în cadrul procedurii sau în modul de aplicare al acesteia se constată erori sau omisiuni care au ca efect încălcarea principiilor de la Art. 311 lit. a) - e) Cod administrativ și **b)** dacă Municipiul Sebeș se află în imposibilitate de a adopta măsuri corective, fără ca acestea să conducă la încălcarea principiilor respective.

Art.2.11. Anularea procedurii licitației publice se comunică, în termen de 3 zile lucrătoare de la data luării măsurii, tuturor participanților la licitație și se va consemna printr-un anunț, care se va afișa, de îndată, la sediul Primăriei Municipiului Sebeș și se va publica pe site-ul Primăriei Municipiului Sebeș.

Art.2.12. Ofertanții au obligația de a elabora și prezenta ofertele cu respectarea strictă a cerințelor prevăzute în documentația de atribuire.

Art.2.13. Ofertele se depun la sediul Primăriei Municipiului Sebeș până la data și ora stabilite în anunțul licitației publice. Ofertele depuse peste acest termen, precum și cele depuse la o altă adresă, nu vor fi deschise și vor fi returnate persoanelor respective.

Art.2.14. Conținutul ofertelor rămâne secret până la data și ora ședinței de licitație publică publicate în anunț.

Art.2.15. Ofertele se redactează obligatoriu în limba română.

Art.2.16. Ofertele se prezintă în două plicuri - **un plic exterior** în care se introduc documentele solicitate prin documentația de atribuire (de la Art. 4.4. sau cele de la Art. 4.5. după cum participantul la licitație este o persoană fizică sau o persoană juridică) și **un plic interior** care cuprinde oferta propriu-zisă/oferta de preț.

Art.2.17. Criteriul unic în funcție de care se va stabili atribuirea contractului de concesiune este: "cel mai mare nivel al redevenței oferit".

Art.2.18. Oferta este fermă și își menține, în mod obligatoriu, valabilitatea pe cel puțin timp de 60 de zile calendaristice de la data depunerii.

Art.2.19. În cazul a două sau mai multe oferte valabile egale ca preț/cu același nivel al redevenței oferit, pentru desemnarea ofertei câștigătoare se va organiza o nouă procedură de licitație publică.

Art.2.20. După împlinirea termenului limită pentru depunerea ofertelor, plicurile exterioare sigilate se predau comisiei de evaluare. Deschiderea acestora se va face de către comisia de evaluare numai la data și la ora stabilite în anunțul licitației publice, în sedință publică.

Art.2.21. Pe parcursul procedurii de atribuire Municipiul Sebeș are dreptul de a solicita ofertanților clarificări și/sau completări referitoare la documentele depuse.

Art.2.22. Solicitarea de clarificări se face de către Municipiul Sebeș la inițiativa comisiei de evaluare și se transmite ofertanților, cărora le revine obligația de a răspunde într-un termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării.

Art.2.23. Municipiul Sebeș nu poate ca prin clarificările ori completările solicitate să determine apariția vreunui avantaj în favoarea vreunui ofertant.

Art.2.24. Deschiderea plicurilor se face de către comisia de evaluare - în compnență completă, la data și la ora specificate în anunțul licitației, în ședință publică, începând cu plicul exterior, care se deschide prima dată.

Art.2.25. După verificarea și analizarea documentelor aflate în plicul exterior, se vor elimina acele oferte care nu respectă sau nu întrunesc toate cerințele formulate în documentația de atribuire, precum și cele care au documente lipsă.

Art.2.26. După analizarea documentelor din toate plicurile exterioare înregistrate până la data și ora limită a depunerii, publicate în anunțul licitației publice, secretarul comisiei de evaluare va încheia procesul-verbal de consemnare a rezultatelor analizei.

Art.2.27. După încheierea procesului-verbal de la Art.2.26. în cazul ofertelor declarate valide, se poate trece la deschiderea plicurilor interioare care conțin oferta propriu-zisă/oferta financiară.

Art.2.28. Pe baza criteriului de la Art.2.17. comisia de evaluare va stabili oferta câștigătoare și va încheia procesul-verbal cuprinzând rezultatele evaluării, care va fi semnat de toți membri comisiei.

Art.2.29. În termen de o zi lucrătoare de la data încheierii procesului-verbal de la Art. 2.28. comisia de evaluare va întocmi un raport pe care îl va comunica Primarului Municipiului Sebeș.

Art.2.30. Pe baza procesului-verbal final al licitației, secretarul comisiei va întocmi anunțul final, cuprinzând rezultatele procedurii, care va fi semnat de toți membrii comisiei și afișat la sediul instituției și care va fi publicat pe site-ul Primăriei Municipiului Sebeș.

Art.2.31. Împotriva procesului-verbal al comisiei de evaluare cuprinzând rezultatele licitației și a anunțului de la Art.2.30. participanții la licitație au posibilitatea de a se adresa instanței judecătorești competente, în termenul și în condițiile Legii nr. 554/2004 privind contenciosul administrativ.

Cap. III.

CAIET de SARCINI

Art. 3.1. Imobilul proprietate privată a Municipiului Sebeș care face obiectul concesiunii este constituit din terenul neîmprejmuit în suprafață măsurată de 370 mp. având categoria de folosință "curți construcții" situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, pe raza localității componente Petrești (pe partea stângă a D.N. 67C Sebeș - Novaci, în proximitatea Cimitirului Ortodox Petrești și a capelei mortuare), imobil înscris în C.F. nr. 99179 Sebeș, nr.cad, 99179, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, sub nr. inv. 81032223.

Art. 3.2. Terenul care face obiectul procedurii de licitație publică este actualmente liber de construcții, negrevat de sarcini, urmând ca prin concesiune să fie exploatat eficient economic

în sensul desfășurării unor activități comerciale din grupa cod CAEN 9603 ” Activități de pompe funebre și similare”.

Art. 3.3. Pe terenul care face obiectul concesiunii vor putea fi amplasate exclusiv construcții cu caracter provizoriu realizate din materiale și alcătuiri care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială, precum și confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice și alte asemenea elemente de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole și alte asemenea.

Art. 3.4. Prin exploatarea terenului nu se pot aduce modificări morfologice majore ale acestuia și nici nu pot fi afectate condițiile ce privesc sănătatea mediului înconjurător.

Art. 3.5. Terenul concesionat rămâne în proprietatea Municipiului Sebeș pe toată durata concesiunii, păstrându-și statutul de bun de retur, urmând ca la expirarea duratei de la Art. 3.9. să revină concedentului, liber de orice construcție și adus la starea inițială. Orice construcție, dintre cele enumerate la Art. 3.3. amplasate de concesionar pe terenul concesionat, fac parte din categoria bunurilor proprii care revin acestuia la sfârșitul concesiunii, dacă părțile nu convin altfel.

Art. 3.6. Pentru desfășurarea activității pe terenul concesionat, concesionarului îi revine obligația de a obține - pe propria-i cheltuială și prin diligență proprie - toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, precum și orice alte asemenea.

Art. 3.7. Terenul care face obiectul concesiunii va fi exploatat de concesionar în regim de continuitate și permanență, conform scopului concesiunii. Concesionarul este obligat să aibă în vedere și să respecte destinația imobilului conform PUG-ului: ”Pp - parcuri, alte categorii spații verzi amenajate”.

Art. 3.8. Concesionarului îi este interzisă subconcesionarea terenului care face obiectul concesiunii.

Art. 3.9. Durata concesiunii este de 49 de ani de la data procesului-verbal de predare a terenului de către concedent concesionarului.

Art. 3.10. Redevența minimă de la care pornește licitația este de 320 lei/lună.

Art. 3.11. Pasul de licitație este de 10 lei. Fiecare participant la licitație care a formulat o ofertă valabilă poate oferta în raport cu prețul de pornire a licitației unu sau mai mulți pași (multiplu de 10), numărul pașilor de licitație fiind practic nelimitat.

Art. 3.12. Garanții solicitate - precum este garanția contractului de concesiune instituită în temeiul legii la care se referă Art. 3.25 lit. g). Pe parcursul derulării contractului de concesiune părțile pot conveni referitor la instituirea unor garanții suplimentare, caz în care se va încheia un act adițional semnat de cele două părți contractante.

Art. 3.13. Concesionarului îi revine obligația respectării legislației în vigoare, clauzelor contractuale, precum și a normelor de urbanism aplicabile zonei. Concesionarul, pe toată durata contractului, va respecta întocmai dispozițiile Art. 18 alin. (7) din Legea nr.24/2007 privind

reglementarea și administrarea spațiilor verzi din zonele urbane, republicată: "se pot amplasa pe spațiu verde: alei pietonale, mobilier urban, amenajări pentru sport, joc și odihnă, construcții pentru expoziții și activități culturale, construcții ușoare cu caracter provizoriu pentru activități de comerț și alimentație publică, grupuri sanitare, spații pentru întreținere, dar numai în baza unei documentații de urbanism pentru întreaga suprafață a spațiului verde și cu obligația ca suprafața cumulată a acestor obiective să nu depășească 10% din suprafața totală a spațiului verde".

Art. 3.14. Participarea la licitație este condiționată de plata prealabilă a taxei de participare la licitație, de achitarea contravalorii documentației de atribuire și a garanției de licitație.

Art. 3.15. Taxa de participare la licitație este de 100 lei și nu se returnează participanților la încheierea licitației.

Art. 3.16. Prețul documentației de atribuire este de 50 lei.

Art. 3.17. Garanția de licitație este de 1.000 lei și se returnează participanților declarați necâștigători, la cererea acestora, în termen de 30 de zile calculate de la data depunerii cererii.

Art. 3.18. În cazul ofertantului declarat câștigător al licitației, garanția de la Art. 3.17. nu se restituie, ci se transmite în garanția prevăzută de Art. 325 alin. (7) Cod administrativ, echivalentă a trei redevențe lunare.

Art. 3.19. În cazul în care garanția de la Art. 3.17. nu acoperă echivalentul a trei redevențe lunare, concesionarului îi revine obligația de a completa, în termen de 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune, cu suma necesară atingerii acestui nivel,

Art. 3.20. În cazul în care garanția prevăzută la Art. 3.17. depășește valoarea a trei redevențe lunare, diferența se va deduce din redevența datorată de concesionar concedentului.

Art. 3.21. Până cel mult cu 5 zile lucrătoare înainte de data ședinței de licitație publică, publicată în anunțul licitației, participanții la licitație pot solicita în scris Municipiului Sebeș vizualizarea terenului identificat la Art. 3.1. Vizualizarea terenului de către participanți nu este însă obligatorie.

Art. 3.22. Drepturile concedentului:

a). să verifice și să inspecteze, ori de câte ori va considera de cuvință, bunul care face obiectul concesiunii, modul în care concesionarul își respectă obligațiile contractuale asumate. Verificarea se poate face numai cu înștiințarea prealabilă a concesionarului;

b). să rezilieze unilateral și fără despăgubiri contractul de concesiune, dacă constată că activitatea desfășurată de concesionar se abate de la scopul contractului, ori dacă încalcă în mod repetat clauzele acestuia;

c). să modifice în mod unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, din motive ce țin de interesul public local sau național;

d). să beneficieze, la timp și în cuantumul convenit, de redevența datorată de concesionar.

Art. 3.23. Drepturile concesionarului:

- a). să exploateze în mod nemijlocit, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul proprietate privată a Municipiului Sebeș, care face obiectul contractului de concesiune;
- b). să folosească deplin și să culeagă fructele bunului concesionat, potrivit naturii acestuia și obiectivelor stabilite de părți prin contractul de concesiune;
- c). în cazul modificării unilaterale de către concedent a contractului de concesiune ,conform Art. 3.22. lit. c), dacă aceasta a provocat concesionarului un prejudiciu, acesta din urmă este îndreptățit la o neîntârziată și justă despăgubire.

Art. 3.24. Obligațiile concedentului:

- a). să predea bunul concesionat pe bază de proces-verbal de predare-primire. Predarea terenului de către concedent concesionarului se va face în termen de maxim 3 zile lucrătoare de la semnarea contractului de concesiune de către părți;
- b). să notifice concesionarul în legătură cu apariția oricăror împrejurări de natură a aduce atingere drepturilor acestuia;
- c). de a nu deranja sau împiedica concesionarul în exercitarea drepturilor sale rezultate din contractul de concesiune;
- d). de a garanta concesionarul privind inexistența viciilor ascunse cu privire la bunul care face obiectul concesiunii.

Art. 3.25. Obligațiile concesionarului

- a). să asigure exploatarea eficientă, în regim de continuitate și permanență, conform scopului concesiunii a bunului;
- b). să exploateze în mod direct, nemijlocit bunul concesionat;
- c). să nu subconcesioneze bunul care face obiectul concesiunii;
- d). să plătească redevența concedentului, la termenul și în cuantumul stabilite, în condițiile de plată prevăzute în contractul de concesiune;
- e). să exploateze terenul concesionat potrivit destinației, în sensul respectării prevederilor Art. 3.2. și ale Art. 3.3. din Documentația de atribuire;
- f). să obțină la timp și prin diligență proprie, pe propria-i cheltuială toate avizele, acordurile și autorizațiile necesare, precum și orice alte asemenea;
- g). să constituie garanția contractuală prevăzută la Art. 325 alin. (7) din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ, în cuantum de 3 redevențe lunare, în termen de maxim 90 de zile de la data semnării contractului de concesiune;

h). să achite taxa pe teren, conform Art. 463 alin. (2) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu completările și modificările ulterioare;

i). să respecte întocmai legislația în vigoare, normele privind protecția mediului înconjurător, precum și documentațiile de urbanism;

j). să respecte cu strictețe normele P.S.I. în vigoare, pe toată durata derulării contractului de concesiune.

k). să suporte toate riscurile care decurg din exploatarea terenului concesionat, pe toată durata derulării contractului de concesiune;

l). să elibereze și să predea Municipiului Sebeș terenul concesionat în termen de 60 de zile de la data notificării decătre concedent, în cazul apariției unor situații care privesc interesul public național sau interesul public local, care impun încetarea contractului de concesiune înainte de termen;

m). să elibereze și să predea concedentului, pe bază de proces-verbal de predare-primire, terenul concesionat, în termen de 5 zile lucrătoare, calculate de la data încetării contractului de concesiune;

n). să prezinte Municipiului Sebeș toate documentele și informațiile solicitate care privesc obiectul concesiunii;

o). pe toată perioada celor 90 de zile în care concesionarul are obligația de a constitui garanția de la Art. 3.25 lit. g) acesta nu poate realiza pe terenul concesionat nici un fel de construcție dintre cele la care face referire Art. 3.3. din Caietul de sarcini al licitației.

p). după încheierea contractului de concesiune, dar nu mai târziu de 30 de zile, **concesionarului îi revine obligația de a solicita Municipiului Sebeș emiterea unui nou certificat de urbanism.**

Art. 3.26. Raporturile contractuale dintre concedent și concesionar se bazează pe principiul echilibrului financiar al concesiunii între volumul drepturilor care îi sunt acordate concesionarului și volumul obligațiilor care îi sunt impuse.

Art. 3.27. Încetarea concesiunii. Cazuri de încetare a contractului de concesiune:

a). prin atingere la termen, la împlinirea duratei de la Art. 3.9.;

b). prin denunțare unilaterală de către concedent, în cazul în care interesul public local sau național o impune, cu plata unei prealabile și juste despăgubiri în favoarea concesionarului;

c). prin denunțare unilaterală de către concesionar, în cazul imposibilității obiective a acestuia de a exploata terenul care face obiectul concesiunii;

d). prin neplata de către concesionar a redevenței datorate concedentului timp de 60 de zile, contractul de concesiune se reziliază de plin drept, fără vreo altă formalitate și fără intervenția

instanței judecătorești, printr-o simplă notificare adresată concesionarului de către concedent. Data de la care contractul de concesiune se consideră reziliat este data notificării concesionarului de către concedent;

e). în cazul nerespectării culpabile de către concesionar a obligațiilor sale contractuale, prin reziliere la solicitarea concedentului, acesta fiind îndreptățit la daune-interese;

f). în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere la solicitarea concesionarului, cu plata de despăgubiri în favoarea acestuia;

g). în cazul în care concesionarul nu constituie în termen de 90 de zile garanția la care face referire Art. 3.25. lit. g). din Documentația de atribuire, contractul se reziliază de plin drept, concesionarul pierde garanția de licitație de 1.000 lei și va fi obligat la plata de daune-interese reprezentând echivalentul a ¼ din redevența anuală;

i). în cazul în care concesionarul intră în procedură de lichidare, faliment sau are suspendată activitatea mai mult de două luni consecutive, contractul se reziliază de plin drept, fără vreo formalitate prealabilă și fără intervenția instanței judecătorești.

Art. 3.28. Neîncheierea contractului de concesiune de bunuri proprietate privată

a). Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune atrage pierderea garanției în cuantum de 1.000 lei și obligarea acestuia la plata daunelor-interese în favoarea Municipiului Sebeș, în cuantum de ¼ din redevența anuală.

b). Refuzul ofertantului declarat câștigător de a încheia contractul de concesiune determină anularea procedurii de licitație publică și reluare acesteia de către concedent, studiul de oportunitate aferent procedurii își păstrează valabilitatea.

Cap. IV

INSTRUCȚIUNI PRIVIND ELABORAREA ȘI PREZENTAREA OFERTELOR

Art. 4.1. Ofertele vor fi prezentate conform Art. 2.16. al Documentației, cuprinzând plicul exterior în care se vor introduce documentele care alcătuiesc oferta de capacitate și plicul interior în care se introduce oferta de preț/financiară sau oferta propriu-zisă.

Art. 4.2. Pe plicul exterior se va înscrie numele și prenumele/ denumirea ofertantului (după caz), adresa de domiciliu/sediul social al acestuia (după caz), precum și datele de contact (telefon, fax, adresa de E-mail. etc.).

Art. 4.3. Pe fața plicului exterior se va atașa (în copie) declarația de participare la licitație (formular F1), datată și semnată de ofertant, cu număr de înregistrare la data și ora înregistrării.

Art. 4.4. În plicul exterior, în cazul ofertantului persoană fizică, se introduc următoarele documente:

- a) copie act de identitate al ofertantului;
- b) procură specială notarială, și copie act de identitate al împuternicitului, dacă este cazul;
- c) fișa de informații generale privind ofertantul (Formular F2);
- d) dovada achitării taxei de participare (100 lei), a achitării prețului caietului de sarcini/Documentației de atribuire (50 lei) și a achitării garanției de licitație în cuantum de 1.000 lei;
- e) dovada că ofertantul nu înregistrează debite la Bugetul local al Municipiului Sebeș și la bugetul de stat;
- f) declarație privind evitarea conflictului de interese (Formular F3);
- g) cazier judiciar, nu mai vechi de 30 de zile de la data înregistrării ofertei;
- h) declarație pe proprie răspundere privind istoricul conduitei ofertantului în relația contractuală cu Municipiul Sebeș (Formular F4).

Art. 4.5. În plicul exterior, în cazul ofertantului persoană juridică, se introduc următoarele documente:

- a) copie act de identitate al reprezentantului legal al ofertantului;
- b) procură specială notarială, și copie act de identitate al împuternicitului, în cazul în care reprezentantul legal al ofertantului delegă reprezentarea la licitație unei alte persoane;
- c) fișa de informații generale privind ofertantul (Formular F2);
- d) dovada achitării taxei de participare (100 lei), a achitării prețului caietului de sarcini (50 lei) și a achitării garanției de licitație în cuantum de 1.000 lei;
- e) dovada că ofertantul nu înregistrează debite la Bugetul local al Municipiului Sebeș și la bugetul de stat;
- f) Certificatul de înmatriculare a societății eliberat de Oficiul Registru Comerțului (copie);
- g) Certificat constatator eliberat de Oficiul Registru Comerțului din care să rezulte că ofertantul nu se află în stare de faliment sau lichidare, ori nu are activitatea comercială suspendată, nu mai vechi de 30 de zile (copie).
- h) Cazier judiciar pentru reprezentantul legal al societății sau pentru împuternicit, după caz, nu mai vechi de 30 de zile de la data înregistrării ofertei.

i) declarație pe proprie răspundere privind istoricul conduitei ofertantului în relația contractuală cu Municipiul Sebeș (Formular F4).

Art. 4.6. Plicul interior conține exclusiv oferta propriu-zisă (formular F5) și se introduce sigilat, împreună cu documentele de la Art. 4.4. sau Art. 4.5. (după caz), în plicul exterior.

Art. 4.7. În cazul în care comisia de evaluare nu validează oferta în urma deschiderii plicului exterior și a verificării documentelor conținute, plicul interior nu se mai deschide, rămâne sigilat și se restituie ofertantului.

Cap. V.

CRITERIUL DE ATRIBUIRE A CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

Art. 5.1. Criteriul unic de atribuire a contractului de concesiune este cel prevăzut la Art. 2.17. "cel mai mare nivel al redevenței ofertat", respectiv **cel mai mare preț oferit**.

Cap. VI.

ORGANIZAREA ȘI DESFĂȘURAREA LICITAȚIEI PUBLICE

Art. 6.1. Evaluarea ofertelor depuse se face de către o comisie de evaluare, constituită special în acest scop, formată din 5 membri și un secretar, fără drept de vot, numiți prin hotărârea Consiliului Local al Municipiului Sebeș.

Art. 6.2. Fiecare membru al comisiei de evaluare are drept la un singur vot.

Art. 6.3. Deciziile comisiei de evaluare se iau cu majoritatea voturilor membrilor săi.

Art. 6.4. Fiecare membru al comisiei de evaluare, precum și supleanții, au obligația de a depune la dosarul licitației, o declarație pe proprie răspundere privind compatibilitatea, imparțialitatea și confidențialitatea, până la expirarea termenului limită pentru depunerea ofertelor.

Art. 6.5. Atribuțiile comisiei de evaluare sunt cele prevăzute la Art. 317 alin. (13) lit. a) - f) din O.U.G. nr.57/2019 privind Codul administrativ, cu modificările și completările ulterioare:

- a) analizarea și selectarea ofertelor pe baza datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în plicul exterior;
- b) întocmirea listei cuprinzând ofertele admise și comunicarea acesteia;
- c) analizarea și evaluarea ofertelor;
- d) întocmirea raportului de evaluare;
- e) întocmirea proceselor-verbale;
- f) desemnarea ofertei câștigătoare.

Art. 6.6. Comisia de evaluare, constituită în baza hotărârii Consiliului Local al Municipiului Sebeș, se consideră legal întrunită doar când își desfășoară activitatea în număr complet de 5 membri.

Art. 6.7. Comisia de evaluare adoptă deciziile în mod autonom, numai pe baza documentației de atribuire și a prevederilor legale în vigoare.

Art. 6.8. Membrii comisiei de evaluare au obligația de a păstra cu strictețe confidențialitatea datelor, informațiilor și documentelor cuprinse în ofertele analizate.

Cap. VII.

DESEMNAREA OFERTEI CÂȘTIGĂTOARE

Art. 7.1. Pe parcursul procedurii de atribuire Municipiul Sebeș are dreptul de a solicita ofertanților clarificări și/sau completări referitoare la documentele depuse.

Art. 7.2. Solicitarea de clarificări se face de către Municipiul Sebeș la inițiativa comisiei de evaluare și se transmite ofertanților, cărora le revine obligația de a răspunde într-un termen de 3 zile lucrătoare de la data comunicării.

Art. 7.3. Ofertanții, la rândul lor, pot solicita în scris organizatorului licitației publice clarificări referitoare la cerințele caietului de sarcini sau față de orice alte neînțelegeri cu privire la procedura de licitație publică. Acestor solicitări, Municipiul Sebeș are obligația de a le răspunde în termen de 3 zile lucrătoare de la data depunerii.

Art. 7.4. După expirarea termenului limită pentru depunerea ofertelor, plicurile sigilate se predau comisiei de evaluare.

Art. 7.5. Deschiderea plicurilor se face de către comisia de evaluare, la data și la ora specificate în anunțul licitației, în ședință publică. Participanții la licitație și/sau persoanele împuternicite de aceștia pot participa la ședința de licitație, fără însă ca participarea acestora să fie obligatorie.

Art. 7.6. După analizarea documentelor aflate în plicul exterior, se vor elimina acele oferte care nu respectă sau nu întrunesc toate cerințele formulate în prezenta documentație.

Art. 7.7. După analizarea documentelor din toate plicurile exterioare înregistrate până la data și ora limită a depunerii, publicate în anunțul licitației publice, secretarul comisiei de evaluare va încheia procesul-verbal de consemnare a rezultatelor analizei.

Art. 7.8. După încheierea procesului-verbal de la Art. 7.7. în cazul ofertelor declarate valide, se poate trece la deschiderea plicurilor interioare care conțin oferta propriu-zisă.

Art. 7.9. Pe baza criteriului celui mai mare preț oferit, comisia de evaluare va stabili oferta câștigătoare și va încheia procesul-verbal final cuprinzând rezultatele evaluării, document care va fi semnat de toți membri comisiei.

Art. 7.10. Pe baza evaluării ofertelor, secretarul comisiei de evaluare întocmește procesul-verbal care trebuie semnat de toți membrii comisiei.

Art. 7.11. În termen de o zi lucrătoare de la data încheierii procesului-verbal de la Art. 7.10. comisia de evaluare va întocmi un raport pe care îl va comunica Primarului Municipiului Sebeș.

Art. 7.12. În termen de 3 zile lucrătoare de la primirea raportului comisiei de evaluare, concedentul, prin secretarul comisiei, informează, în scris, cu confirmare de primire, ofertanții ale căror oferte au fost excluse, indicând motivele excluderii.

Art. 7.13. Comisia de evaluare și stabilire a ofertei câștigătoare se constituie prin hotărârea organului deliberativ local.

Art. 7.14. Comisia de la Art. 7.13. se constituie dintr-un număr impar de câte 5 membri cu drept de vot, fiecare. Fiecărui membru îi corespunde câte un membru supleant.

Art. 7.15. Contractul se semnează în cel mult 20 de zile calendaristice de la finalizarea procedurii de atribuire a contractului de concesiune.

Art. 7.16. Comisia este condusă de către un președinte care deține calitatea de consilier local, numit din rândul celor 5 membri. Președintele comisiei va avea în mod obligatoriu calitatea de consilier local.

Art. 7.17. Pe lângă cei 5 membri cu drept de vot, comisia are în componență câte un secretar, persoană cu studii superioare care asigură lucrările tehnice ale acesteia. Secretarul comisiei nu are drept de vot, iar calitatea de funcționar public a acestuia nu este obligatorie.

Art. 7.18. În cazul în care, din motive temeinice, un membru prim nu poate fi prezent la lucrările comisiei, acesta va fi înlocuit de membrul supleant.

Cap. VIII.

CĂI DE ATAC

Art. 8.1. Procesul-verbal final al licitației publice și anunțul cuprinzând rezultatele procedurii pot fi atacate de către oricare dintre participanții la licitație, în termenul și în condițiile

Cap. X.
FORMULARE

Formular - F1.

DECLARAȚIE
de participare la licitație publică

Subsemnatul/Subscrisa.....cu adresa de domiciliu/având sediul în.....telefon.....fax.....E-mail.....solicit înscrierea la licitația publică având ca obiect atribuirea contractului de concesiune a imobilului - teren intravilan în suprafață de 370 mp. situat în Municipiul Sebeș, pe raza localității componente Petrești, înscris în C.F. nr. 99179 Sebeș, nr. cad. 99179, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș cu nr. inv. 81032223, aprobată prin H.C.L. nr. ____/2023.

Data.....

OFERTANT

Notă: după înregistrare se atașază plicului exterior

Formular - F2

FIȘA DE INFORMAȚII GENERALE PRIVIND OFERTANTUL

- 1) Ofertant: nume, prenume/denumire.....
 - 2) Domiciliul/sediul.....
 - 3) Telefon.....fax.....
 - 4) E-mail.....
 - 5) Nr. înregistrare O.R.C.....C.U.I.....
 - 6) Obiect de activitate.....Cod CAEN.....
 - 7) Observații.....
-
-
-

Data.....

OFERTANT

Notă: se introduce în plicul exterior

Formular F3.

**DECLARAȚIE
PRIVIND EVITAREA CONFLICTULUI DE INTERESE**

Subsemnatul/Subscrisa.....domiciliat/cu sediul
în.....

.....în calitate de ofertant, în cadrul procedurii de licitație publică având ca obiect atribuirea contractului de concesiune a imobilului - teren în suprafață de 370 mp. situat în Municipiul Sebeș, pe raza localității componente Petrești, înscris în C.F. nr. 99179 Sebeș, nr. cad. 99179, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș cu nr. inv. 81032223, aprobată prin H.C.L. nr. _____/2023, declar următoarele:

- nu am/nu avem, direct sau indirect, nici un fel de interes economic, politic sau de altă natură în relația cu Autoritatea organizatoare a licitației publice, ori cu unul sau mai mulți dintre membri comisiei de evaluare, care ar putea afecta independența și/sau imparțialitatea acestora, pe parcursul procedurii de licitație publică;
- nu sunt rudă sau afîn, până la gradul al doilea inclusiv, cu nici unul dintre membri comisiei și nu mă aflu în relații comerciale sau de decizie cu nici unul dintre aceștia;
- declar deasemenea că, că toate informațiile cuprinse în prezenta declarație sunt complete și corecte în fiecare detaliu și consimt ca Autoritatea să poată solicita orice alte informații suplimentare sau clarificări, pe care le va considera necesare în prezenta procedură de licitație publică.

Declar că, am luat cunoștință de faptul că, orice afirmație neconformă cu adevărul, sau orice omisiune din prezenta declarație, are semnificația falsului în declarații, faptă prevăzută și sancționată de legea penală în vigoare.

Data.....

OFERTANT

Notă: se introduce în plicul exterior

Formular F4.

**DECLARAȚIE PE PROPRIE RĂSPUNDERE
PRIVIND ISTORICUL CONDUITEI OFERTANTULUI ÎN RELAȚIA
CONTRACTUALĂ CU MUNICIPIUL SEBEȘ**

Subsemnatul/Subscrisa.....domiciliat/cu sediul
în.....
.....în calitate de ofertant, în cadrul procedurii de licitație publică
având ca obiect atribuirea contractului de concesiune a imobilului - teren în suprafață de 370 mp.
situat în Municipiul Sebeș, pe raza localității componente Petrești, înscris în C.F. nr. 99179 Sebeș,
nr. cad. 99179, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș cu nr. inv. 81032223, aprobată prin
H.C.L. nr. ____/2023, declar, pe proprie răspundere, următoarele:

În ultimii trei ani în calitate de câștigător al unei licitații publice organizate de Municipiul
Sebeș nu am refuzat încheierea contractului cu acesta și nici nu am încetat înainte de termen, din
culpă proprie, vreun contract aflat în derulare în care calitatea de autoritate contractantă a avut-o
Municipiul Sebeș.

Am cunoștință de faptul că, orice neadevăr sau omisiune din cuprinsul prezentei declarații
are semnificația faptei de fals în declarații, prevăzută și sancționată de Art. 326 alin. (1) din Legea
nr. 286/2009 privind Codul penal.

Data:

OFERTANT

Notă: se introduce în plicul exterior

Formular - F5.

Subsemnatul(a)/Subscrisa _____,
domiciliat(ă)/cu sediul _____
legitimat cu C.I seria _____, nr. _____, având CNP/CUI
_____ formulez prezenta:

OFERTĂ FINANCIARĂ

cu privire la atribuirea contractului de concesiune a bunului imobil/teren în
suprafață de 370 mp. domeniul privat al Municipiului Sebeș, care face obiectul
licitației publice ce va avea loc la data de _____ orele _____, bun
imobil/ teren situat în _____ în suprafață
de _____ mp, înscris în C.F. _____.

Ofer prețul concesiunii de _____ lei/lună.

Oferta este fermă și își menține valabilitate timp de 60 de zile de la data
formulării.

Data

OFERTANT

Notă: se introduce în plicul interior

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ
Consilier Local Poloșan Ioan



SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ
Vlad Cristina Elena

ALEXA 4 la HCL 123/2024

CONTRACT DE CONCESIUNE

Nr. ____/____/____

1. PĂRȚILE CONTRACTANTE

1.1 MUNICIPIUL SEBEȘ, cu sediul în Sebeș, Str. P-ța. Primăriei, nr.1, județul Alba, reprezentat prin d-l. Dorin NISTOR - Primarul Municipiului Sebeș, tel.0258731004; 0258731006, fax: 0258734187 având C.U.I. 4331201, cont nr. RO36TREZ00521A300530XXXX deschis la TREZORERIA SEBEȘ, în calitate de **CONCEDENT**, pe de o parte

Și

1.2 _____, C.U.I. _____, înregistrată în Registrul Comerțului sub nr. _____, cu sediul la adresa: loc. _____, Strada _____, nr. _____, Etajul _____, Județul _____, telefon _____, fax: _____ cont trezorerie _____, deschis la Trezoreria _____, **reprezentată legal prin D-nul** _____, în calitate de **CONCESIONAR**, pe de altă parte.

În conformitate cu prevederile art. 322-331 și art. 362 din O.U.G. nr. 57/2019 privind Codul administrativ și ale art. 871-873 din Legea nr. 287/2009 privind Cod civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

în temeiul HCL nr. ____/____ privind aprobarea concesiunii prin licitație publică a terenului în suprafață de 370 mp. situat administrativ în intravilanul Municipiului Sebeș, localitatea Petrești, înscris în C.F. nr. 99179 Sebeș, cu nr. cad. 99179 și nr. inv. 81032223, aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, în baza Procesului verbal nr. ____ din ____ încheiat cu ocazia finalizării licitației publice, au convenit încheierea prezentului contract de concesiune.

2. OBIECTUL CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

2.1. Obiectul contractului de concesiune îl constituie cedarea- preluarea în concesiune a terenului în suprafață de 370 mp, teren neîmprejmuit, având categoria de folosință curți-construcții, înscris în CF 99179 Sebeș, nr. cad. 99179, situat administrativ în Mun. Sebeș, localitatea Petrești (pe partea stângă a D.N. 67C Sebeș - Novaci, în proximitatea Cimitirului Ortodox Petrești și a capelei mortuare), aflat în domeniul privat al Municipiului Sebeș, sub nr. inv. 81032223.

2.2. Pe terenul care face obiectul concesiunii vor putea fi amplasate exclusiv construcții cu caracter provizoriu realizate din materiale și alcătuiți care permit demontarea rapidă în vederea aducerii terenului la starea inițială, precum și confecții metalice, piese de cherestea, materiale plastice și alte asemenea elemente de dimensiuni reduse. Din categoria construcțiilor cu caracter provizoriu fac parte: chioșcuri, tonete, cabine, locuri de expunere, corpuri și panouri de afișaj, firme și reclame, copertine, pergole și alte asemenea

2.3. Terenul care face obiectul procedurii de licitație publică este actualmente liber de construcții, negrevat de sarcini, urmând ca prin concesiune să fie exploatat eficient economic în sensul desfășurării unor activități comerciale din grupa cod CAEN 9603 "activități de pompe funebre și similare".

2.4. Prin exploatarea terenului nu se pot aduce modificări morfologice majore ale acestuia și nici nu pot fi afectate condițiile ce privesc sănătatea mediului înconjurător

2.5. Destinația bunului concesiionat nu poate fi schimbată.

- 2.6. În derularea contractului de concesiune, concesionarul va utiliza următoarele categorii de bunuri:
- a) bunurile de retur ce revin deplin drept, gratuit și libere de orice sarcini concedentului la încetarea contractului de concesiune. Sunt bunuri de retur terenul care a făcut obiectul concesiunii. Terenul va fi predat, prin grija concesionarului, liber de construcții.
 - b) bunurile proprii care la încetarea contractului de concesiune rămân în proprietatea concesionarului. Sunt bunuri proprii bunurile care au aparținut concesionarului și au fost utilizate de către acesta pe durata concesiunii.

3. DURATA CONTRACTULUI

- 3.1. Durata concesiunii este de 49 de ani cu începere de la data semnării procesului-verbal de predare a terenului.
- 3.2. Predarea - primirea obiectului concesiunii se va efectua pe bază de proces-verbal care se va încheia la data semnării și înregistrării Contractului de concesiune sau în termen de 5 zile după încheierea contractului și va constitui anexă care face parte integrantă din prezentul contract.
- 3.3. Potrivit art.305 din Codul Administrativ, subconcesionarea este interzisă. Subconcesionarea, precum și orice modalitate de transmitere a folosinței este interzisă, sub sancțiunea rezilierii de drept a contractului.
- 3.4. În temeiul prezentului contract, Concesionarul dobândește numai dreptul de folosință asupra terenului, Municipiul Sebeș păstrând calitatea de proprietar asupra terenului.

4. PREȚUL CONCESIUNII

- 4.1. Redevența anuală este de _____ lei/ an, iar valoarea redevenței lunare este de ____ lei/lună, potrivit HCL nr. _____.
- 4.2. Redevența se va indexa anual cu rata inflației, comunicată de Institutul Național de Statistică, fără a fi necesar acordul explicit al părților contractante.
- 4.3. Pentru terenul ce face obiectul prezentului contract se stabilește taxa de teren care se datorează de locatari, în condiții similare impozitului pe teren, potrivit art. 463 alin. (2) din Legea 227/2015 Cod Fiscal.
- 4.4. În cazul terenului pentru care se datorează taxa de teren, locatarul are obligația depunerii unei declarații la organul fiscal local în termen de 30 de zile de la data intrării în vigoare a contractului, potrivit art. 466 alin (9¹) din Legea 227/2015 Cod Fiscal;
- 4.5. Taxa pe teren se plătește anual, în două rate egale, până la datele de 31 martie și 30 septembrie, inclusiv, potrivit art. 467 alin. (4¹) din Legea 227/2015 Cod Fiscal.
- 4.6. Pentru neplata taxei pe teren se datorează majorări de întârziere în cuantum de 1% calculate pentru fiecare lună sau fracțiune de lună începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv, potrivit art. 183 din Legea 207/2015 Cod Procedură Fiscală.

5. MODALITĂȚI DE PLATĂ

Art.5.1. Redevența se va plăti lunar până în ultima zi calendaristică a lunii respective, prin orice modalitate de plată prevăzută de lege.

Art.5.2. Pentru nerespectarea obligației de plată a redevenței în condițiile prevăzute la art. 4 din prezentul contract, concesionarul va plăti majorări de întârziere în cuantum de 1% din cuantumul obligațiilor fiscale principale neachitate în termen, calculată pentru fiecare lună sau fracțiune de lună, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv, fără notificare sau alte formalități, și fără intervenția instanței de judecată. Cuantumul majorărilor de întârziere poate depăși valoarea debitului restant.

6. DREPTURILE PĂRȚILOR

DREPTURILE/OBLIGAȚIILE CONCESIONARULUI

- 6.1. În temeiul contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, concesionarul dobândește dreptul de a exploata, pe riscul și pe răspunderea sa, bunul proprietate privată ce face obiectul contractului, conform destinației stabilite de către concedent.
- 6.2. Concesionarul are dreptul de a folosi și de a culege fructele, respectiv produsele bunului ce face obiectul concesiunii, potrivit naturii acestuia și scopului stabilit de părți prin contractul de concesiune.
- 6.3. Concesionarul își execută obligațiile potrivit termenilor și condițiilor prevăzute în contractul de concesiune și în acord cu prevederile legale specifice bunului concesionat.
- 6.4. Concesionarul nu va fi obligat să suporte creșterea sarcinilor legate de execuția obligațiilor sale în cazul în care această creștere rezultă în urma unui caz de forță majoră sau unui caz fortuit.
- 6.5. Concesionarul este obligat să respecte condițiile impuse de natura bunului proprietate privată.
- 6.6. Concesionarul are obligația să asigure exploatarea în regim de continuitate și permanență bunul proprietate privată care face obiectul concesiunii.
- 6.7. Concesionarul are obligația de a plăti redevența la valoarea și în modalitatea stabilită prin prezentul contract.
- 6.8. Să respecte întocmai legislația în vigoare, normele privind protecția mediului înconjurător, precum și documentațiile de urbanism.
- 6.9. Concesionarul are obligația de a respecta normele în vigoare privind prevenirea și stingerea incendiilor prevăzute de Legea nr. 307/2006 privind apărarea împotriva incendiilor, cu modificările și completările ulterioare.
- 6.10. Concesionarul răspunde pentru pagubele produse concedentului din cauza producerii unor incendii, dacă acestea sunt cauzate de neîndeplinirea sau îndeplinirea necorespunzătoare a obligațiilor sale contractuale.
- 6.11. În condițiile încetării contractului de concesiune din alte cauze decât prin ajungere la termen, forță majoră sau caz fortuit, să asigure continuitatea exploatării bunului, în condițiile stipulate în contract, până la preluarea acestuia de către concedent.
- 6.12. Concesionarul are obligația să sesizeze concedentului existența unor cauze sau iminența producerii unor evenimente de natură să conducă la imposibilitatea exploatării bunului, în vederea luării măsurilor ce se impun pentru asigurarea continuității exploatării bunului.
- 6.13. Concesionarul se obligă să înscrie contractul de concesiune în Cartea funciară, în termen de 1 an de la semnarea acestuia.
- 6.14. Concesionarul are obligația de a obține acordul prealabil al Concedentului pentru toate investițiile pe care intenționează să le efectueze asupra bunului concesionat
- 6.15. La încetarea la termen a contractului de concesiune, în condițiile legii, concesionarul are posibilitatea de a solicita încheierea unui nou contract.
- 6.16. La încetarea Contractului, Concesionarul este obligat să restituie Concedentului, în termen de 5 zile lucrătoare, în deplină proprietate, bunurile de retur, în mod gratuit și libere de orice sarcini.
- 6.17. Până la constituirea garanției prevăzută la art. 7.1., Concesionarul nu poate realiza pe terenul concesionat nici un fel de construcție dintre cele la care se face referire .
- 6.18. După încheierea contractului de concesiune, dar nu mai târziu de 30 de zile, **concesionarului îi revine obligația de a solicita Municipiului Sebeș emiterea unui nou certificat de urbanism.**

DREPTURILE/OBLIGAȚIILE CONCEDENTULUI

- 6.19. Concedentul are dreptul să verifice în perioada derulării contractului de concesiune modul în care sunt respectate clauzele acestuia de către concesionar.

6.20. Verificarea prevăzută la 6.17 se efectuează numai cu notificarea prealabilă a concesionarului și în condițiile stabilite în contractul de concesiune.

6.21. Concedentul este obligat să nu îl tulbure pe concesionar în exercițiul drepturilor rezultate din contractul de concesiune.

6.22. Concedentul este obligat să notifice concesionarului apariția oricăror împrejurări de natură să aducă atingere drepturilor acestuia.

6.23. Concedentul nu are dreptul să modifice în mod unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată, în afară de cazurile prevăzute de lege.

6.24. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune de bunuri proprietate privată, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

7. GARANȚII

7.1. Concesionarul are obligația ca în termen de maxim 90 (nouăzeci) de zile de la data semnării Contractului să depună cu titlu de garanție, o sumă în cuantum de $\frac{1}{4}$ din valoarea redevenței anuale, respectiv _____ lei.

7.2. Garanția contractului se poate constitui prin în orice modalitate de plată prevăzută de lege, în contul concedentului nr. RO42TREZ0055006XXX000059, deschis la Trezoreria Municipiului Sebeș.

7.3. Garanția contractului va fi valabilă pe întreaga durată a concesiunii.

7.4. Concedentul are dreptul de a face rețineri din garanția contractuală/de a executa garanția, oricând pe parcursul derulării Contractului, în limita redevenței neachitate și a accesoriilor aferente, în cazul în care Concesionarul nu își îndeplinește obligațiile asumate prin Contract.

7.5. Anterior emiterii unei pretenții asupra garanției contractuale, Concedentul are obligația de a notifica acest fapt Concesionarului, precizând totodată obligațiile care nu au fost îndeplinite.

7.6. În cazul în care garanția contractuală a fost diminuată prin executarea sa de către Concedent, Concesionarul se obligă să reîntregească această garanție în maxim 30 (treizeci) de zile calendaristice calculate de la data la care Concedentul a notificat diminuarea

7.7. La încetarea Contractului, Concedentul va restitui garanția de bună contractuală în termen de 30 (treizeci) de zile calendaristice, după deducerea sumelor datorate de Concesionar Concedentului.

7.8. Garanția nu se restituie Concesionarului în cazul în care Contractul a încetat înainte de termen în condițiile art. 9.4 lit.e)

8. RĂSPUNDEREA CONTRACTUALĂ

8.1. Nerespectarea de către părțile contractante a obligațiilor cuprinse în prezentul contract de concesiune atrage răspunderea contractuală a părții în culpă.

9. MODIFICAREA/ÎNCETAREA/REZILIEREA CONTRACTULUI DE CONCESIUNE

9.1. Concedentul poate modifica unilateral partea reglementară a contractului de concesiune, cu notificarea prealabilă a concesionarului, din motive excepționale legate de interesul național sau local, după caz.

9.2. În cazul modificării unilaterale a contractului de către concedent a părții reglementare a contractului și care produce un prejudiciu concesionarului, acesta din urmă este îndreptățit la o justă și prealabilă despăgubire.

9.3. În caz de dezacord între concedent și concesionar cu privire la suma despăgubirii, aceasta va fi stabilită de către instanța judecătorească competentă. Acest dezacord nu poate în niciun caz să permită concesionarului să nu își execute obligațiile contractuale.

9.4. Prezentul contract de concesiune încetează în următoarele situații:

- a) la expirarea duratei stabilite în contractul de concesiune;

b) în cazul în care interesul național sau local o impune cu notificarea prealabilă a concesionarului, transmisă cu cel puțin 60 (șaizeci) de zile anterior datei propuse pentru încetarea contractului, fără plata vreunei despăgubiri;

c) prin reziliere, fără somație sau intervenția instanței judecătorești, în cazul în care concesionarul nu achită redevența până la împlinirea termenului de 60 (șaizeci) de zile de la data scadenței sau în cazul schimbării destinației. Data la care contractul se consideră reziliat este data notificării concesionarului de către concedent;

d) în cazul imposibilității obiective a concesionarului de a-l exploata, prin renunțare, fără plata unei despăgubiri;

e) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concesionar, prin reziliere de către concedent, cu plata unei despăgubiri în sarcina concesionarului.

f) în cazul nerespectării obligațiilor contractuale de către concedent, prin reziliere de către concesionar, cu plata unei despăgubiri;

g) în cazul în care concesionarul intră în faliment sau are suspendată activitatea mai mult de două luni consecutive, contractul se reziliază de plin drept, fără vreo formalitate și fără intervenția instanței de judecată.

9.6. În situația în care interesul național sau local o impune, concedentul va notifica de îndată intenția de a denunța unilateral contractul de concesiune de bunuri proprietate privată și va face mențiuni cu privire la motivele ce au determinat această măsură.

9.7. În condițiile art. 9.4. lit. e) și f) din Contract, Concedentul sau Concesionarul au dreptul de a rezilia unilateral Contractul înainte de expirarea duratei acestuia și de a obține despăgubiri corespunzătoare, cu condiția notificării în scris a celeilalte Părți, cu 30 (treizeci) de zile calendaristice înainte și cu condiția ca partea în culpă să nu fi remediat în această perioadă încălcarea condițiilor și termenilor Contractului.

9.8. În cazul în care Concesionarul nu constituie garanția contractuală în termenul prevăzut de art. 7.1. din Contract acesta se află de drept în întârziere, Concedentul putând notifica rezilierea unilaterală a Contractului fără punerea în întârziere a Concesionarului și fără intervenția instanței de judecată, concesionarul pierde garanția de licitație de 1.000 lei și va fi obligat la plata de daune interese reprezentând echivalentul a 3 redevențe lunare.

9.9. La încetarea din orice cauză a Contractului de concesiune, bunurile care au fost utilizate de Concesionar în derularea concesiunii vor fi repartizate după cum urmează:

a) bunurile de retur revin în proprietatea Concedentului libere de orice sarcini.

b) bunuri proprii rămân în proprietatea Concesionarului.

9.10. Niciuna din Părți nu poate să își transfere drepturile sau obligațiile decurgând din prezentul Contract unei terțe persoane, fără aprobarea scrisă prealabilă a celeilalte Părți.

10. Clauze contractuale referitoare la împărțirea responsabilităților de mediu între Concedent și Concesionar

10.1 Pe toată durata Contractului, Concesionarul va implementa condiționările care se stabilesc prin acte normative emise de autoritățile competente, condiționări care fac referire și/sau prin care se stabilește protecția calității factorilor de mediu.

10.2. Responsabilitățile de mediu revin în exclusivitate Concesionarului, începând de la preluarea Bunului, până la încetarea Contractului, incluzând refacerea cadrului natural după execuția lucrărilor de orice fel și menținerea acestuia în condiții normale, utilizarea de echipamente nepoluante pentru mediul ambiant și lipsite de riscuri pentru personalul de exploatare și întreținere.

10.3. În cursul lucrărilor și după terminarea acestora, Concesionarul are obligația să nu afecteze în niciun fel suprafețele de teren din afara celor atribuite în concesiune.

10.4. Concesionarul va respecta condițiile impuse de avizele de mediu și toate condițiile de mediu impuse de legislația internă și comunitară în domeniu.

11. FORȚA MAJORĂ ȘI CAZUL FORTUIT

11.1 Orice eveniment inevitabil, independent de voința Părților, care determină întârzierea sau împiedică, total sau parțial îndeplinirea obligațiilor contractuale după intrarea în vigoare a Contractului, poate fi considerat caz de Forță Majoră sau Caz Fortuit și exonerează de răspundere partea care îl invocă.

11.2. Prin Forță Majoră, în sensul prezentului Contract, se înțelege o împrejurare externă cu caracter excepțional, fără relație cu lucrul care a provocat dauna sau cu însușirile sale naturale, absolut invincibilă și absolut imprevizibilă.

11.3. Prin Caz Fortuit, în sensul prezentului Contract, se înțelege o împrejurare care a intervenit și a condus la producerea prejudiciului și care nu implică vinovăția paznicului juridic, dar care nu întrunește caracteristicile Forței Majore.

11.4. Cazul de Forță Majoră și Cazul Fortuit includ, dar nu se limitează la războaie, cutremure, incendii, furtuni, inundații sau alte asemenea calamități naturale, rebeliuni, tulburări civile, sancțiuni economice impuse de Guvernul României, de un guvern străin sau de instituții internaționale, care direct sau indirect vor pune Părțile în situația de a nu mai putea opera sau beneficia de acest Contract.

11.5. Partea care invocă Forță Majoră sau Cazul Fortuit trebuie să notifice în scris cealaltă parte în termen de 10 (zece) zile calendaristice de la data apariției cazului de Forță Majoră sau Cazului Fortuit și să transmită în scris dovezile aferente, certificate de autoritățile competente. De asemenea, Partea care invocă, cazul de Forță Majoră sau Cazul Fortuit este obligată să comunice imediat celeilalte Părți, în scris, încetarea acestuia.

11.6. În cazul în care notificarea nu este transmisă în mod corespunzător și la timp de către Partea care invocă Forță Majoră sau Cazul Fortuit, în conformitate cu condițiile și termenul menționat în Contract, Partea respectivă va suporta toate daunele cauzate celeilalte Părți datorate omisiunii de a notifica.

11.7. În situația în care cazul de Forță Majoră sau Cazul Fortuit și/sau efectele sale necesită suspendarea executării prezentului Contract pentru o perioadă ce depășește 6 (șase) luni, Părțile se vor întâlni în termen de maxim 15 (cincisprezece) zile calendaristice de la data trecerii acestei perioade, pentru a conveni, fie asupra modului în care urmează să fie executat acest Contract, fie asupra rezilierii sale.

12.LITIGII

12.1. Orice neînțelegere, pretenție sau litigiu dintre Părți ce decurge din sau în legătură cu executarea și interpretarea prezentului Contract și care nu poate fi soluționată în mod amiabil în maxim 15(cincisprezece) zile calendaristice de la data apariției va fi soluționată potrivit prevederilor Legii contenciosului administrativ nr. 554/2004, cu modificările ulterioare.

12.2. Pe toată durata închirierii, cele două părți se vor supune legislației în vigoare.

13. NOTIFICĂRI

13.1. În accepțiunea părților contractante, orice notificare adresată de una dintre acestea celeilalte este valabil îndeplinită dacă va fi transmisă la adresa/sediul prevăzută/prevăzut în partea introductivă a prezentului contract.

13.2. În cazul în care notificarea se face pe cale poștală, ea va fi transmisă prin scrisoare recomandată cu confirmare de primire (A.R.) și se consideră primită de destinatar la data menționată de oficiul poștal.

13.3. Dacă notificarea se trimite prin fax, ea se consideră primită în prima zi lucrătoare după cea în care a fost expediată.

13.4. Notificările verbale nu se iau în considerare de niciuna dintre părți dacă nu sunt confirmate prin intermediul uneia dintre modalitățile prevăzute la alineatele precedente.

14. DOCUMENTELE CONTRACTULUI

14.1 Documentele contractului sunt (cel puțin):

- a) caietul de sarcini;
- b) oferta depusa în cadrul licitației;
- c) actele adiționale, dacă este cazul

14.2. În caz de neconcordanțe primează prevederile caietului de sarcini.

15. CLAUZE SPECIALE

15.1. Prin semnarea prezentului contract concesionarul confirmă că a luat cunoștință despre toate condițiile impuse de concedent așa cum rezultă acestea din prezentul contract și le acceptă fără obiecțiuni.

15.2. Orice modificare a clauzelor prezentului contract se va face prin act adițional semnat de ambele părți și doar cu acordul concedentului - Consiliul Local.

15.3. Dreptul de concesiune asupra terenului se transmite în caz de succesiune, doar cu aprobarea prealabilă a concedentului.

15.4. Prezentul contract împreună cu anexele sale, care fac parte integrantă din cuprinsul său, reprezintă voința părților.

Prezentul contract de concesiune a fost încheiat în 2 exemplare originale, câte unul pentru fiecare parte și conține un nr. de 7 (șapte) pagini.

CONCEDENT

CONCESIONAR

MUNICIPIUL SEBEȘ

PREȘEDINTE DE ȘEDINȚĂ

Consilier Local Polosan Ioan



SECRETAR GENERAL MUNICIPIUL SEBEȘ

Vlad Cristina Elena